



Gemeente
Amsterdam

Concept Investeringsnota Deel B Hamerkwartier

Ruimtelijk en programmatisch kader

maart 2021



INHOUD

* Inleiding	8
1 Stedenbouwkundig plan	10
Context en condities	14
Ruimtelijk	16
Uitwerking grote zuidelijke kavels	30
Advies Oeververbinding	34
Maatschappelijk en collectieve voorzieningen	46
2 Openbare ruimte	52
Samenvatting	53
3 Beeldkwaliteit	72
Sturen en verleiden, regie op ruimtelijke kwaliteit	73
CRK en supervisie	73
Kernwaarden en ambities	75
Sturende principes	78
Bouwveld principes	80
Gebouwprincipes	82
Toren/Hoogbouw	86
Gebouwelementen en functionaliteiten	92
Dispensatieregulering	93
4 Technische bouwregels	96
5 Blokpaspoorten	104
Algemene blokinformatie	105
Duurzaam & Gezond Hamerkwartier	106
Spelregels duurzaamheid gebiedsniveau	110
Parkeernorm Hamerkwartier	112
Blokken A1-A3	116
Blok A5	120
Blokken A6-A13	124
Blok C1	130
Blok C3a	134
Blok C3b	138
Blok C4	142
Blokken C5-C10	144
Blok E0	148
Blok E1	152
Blok E2	156
Blok F	160
Blok G1	164
Blok G2	168
Blok H	172
Blok I-1	176
Blok I-2	180
Blok I-3	184
Blok I-4a	188
Blok I-4b	192
6 Protocollen en werkwijzen	196
Stappenplan transformatie	197
Supervisie	199
Social Return	202
7 Fasering en planning	204
Colofon	207





Inleiding

Dit is deel B van de Investeringsnota voor de transformatie van het Hamerkwartier. In deel A is verhalenderwijs uiteengezet wat de beoogde uitkomst van het transformatieproces van het Hamerkwartier zal zijn; het WAT. Deel A onderbouwt ook de motieven en argumenten om deze transformatie mogelijk te maken en als gemeente actief in gang te zetten; het WAAROM. Dit deel B preciseert de ontwikkelruimte verder, zowel wat de ruimtelijke als de programmatische mogelijkheden betreft. Op die punten waar de ontwikkelruimte meetbaar is en in cijfers uit te drukken, is dit een kwantitatief kader. Denk aan bouwhoogtes en maatvoering van bouwvelden en straatprofielen, maar ook aan de hoeveelheid en de samenstelling van het mogelijke programma en functies, zowel in de bouwvelden en gebouwen als in de openbare ruimte.

De eerste twee hoofdstukken gaan over:

1. Stedenbouwkundig plan met programma en ruimtelijk plan voor Hamerkwartier.
2. Openbare ruimte plan met maatvoering en opbouw profielen én soorten gebruik in de openbare ruimte.

Een belangrijk deel van het beoogde effect en de te behalen doelen van de transformatie laat zich niet slechts in cijfers vangen en gaat over te realiseren kwaliteiten. Dit kwalitatieve deel van het ontwikkelkader is omschreven in hoofdstuk 3:

3. Beeldkwaliteit, met een omschrijving van de context en condities waarbinnen gestuurd wordt op kernwaardes en ambities. Met daarbij een omschrijving en verbeelding van sturende principes op de schaal van de wijk, het bouwblok, het gebouw en gebouwelementen.
4. Hoofdstuk 4 beschrijft technische uitgangspunten voor ontwikkelaars.
5. hoofdstuk 5 preciseert in blokpaspoorten de fysieke en programmatische ontwikkelruimte voor elk ontwikkelveld.

Voor zowel de kwantitatieve als kwalitatieve kaders geldt dat ze in de eerste plaats mogelijkheden bieden, stimuleren en inspireren, met als doel ontwikkelingen in gang te zetten. Primaire doelgroep en aangesproken lezers zijn dan ook met name erfpachters, grondeigenaren, en ontwikkelaars met hun architecten en adviseurs. Daarnaast vormen de ruimtelijke en functionele kaders ook het beoordelings- en toetsingskader voor de bouwvoorstellen die deze partijen ontwikkelen.

Dit deel B is dus een kaderstellend product dat duidelijk maakt welke ruimte er door ontwikkelaars in te vullen is. De Gemeente Amsterdam speelt in het realisatieproces een actieve regierol. In hoofdstuk 6 leest u hoe de gemeente Amsterdam hier invulling aan geeft:

6. Protocollen en werkwijzen. Rolverdeling ontwikkelaars en gemeente, instrumentarium publiek- en privaatrecht, bouwplanbegeleiding en bewaking, monitoring parameters en protocol supervisie.

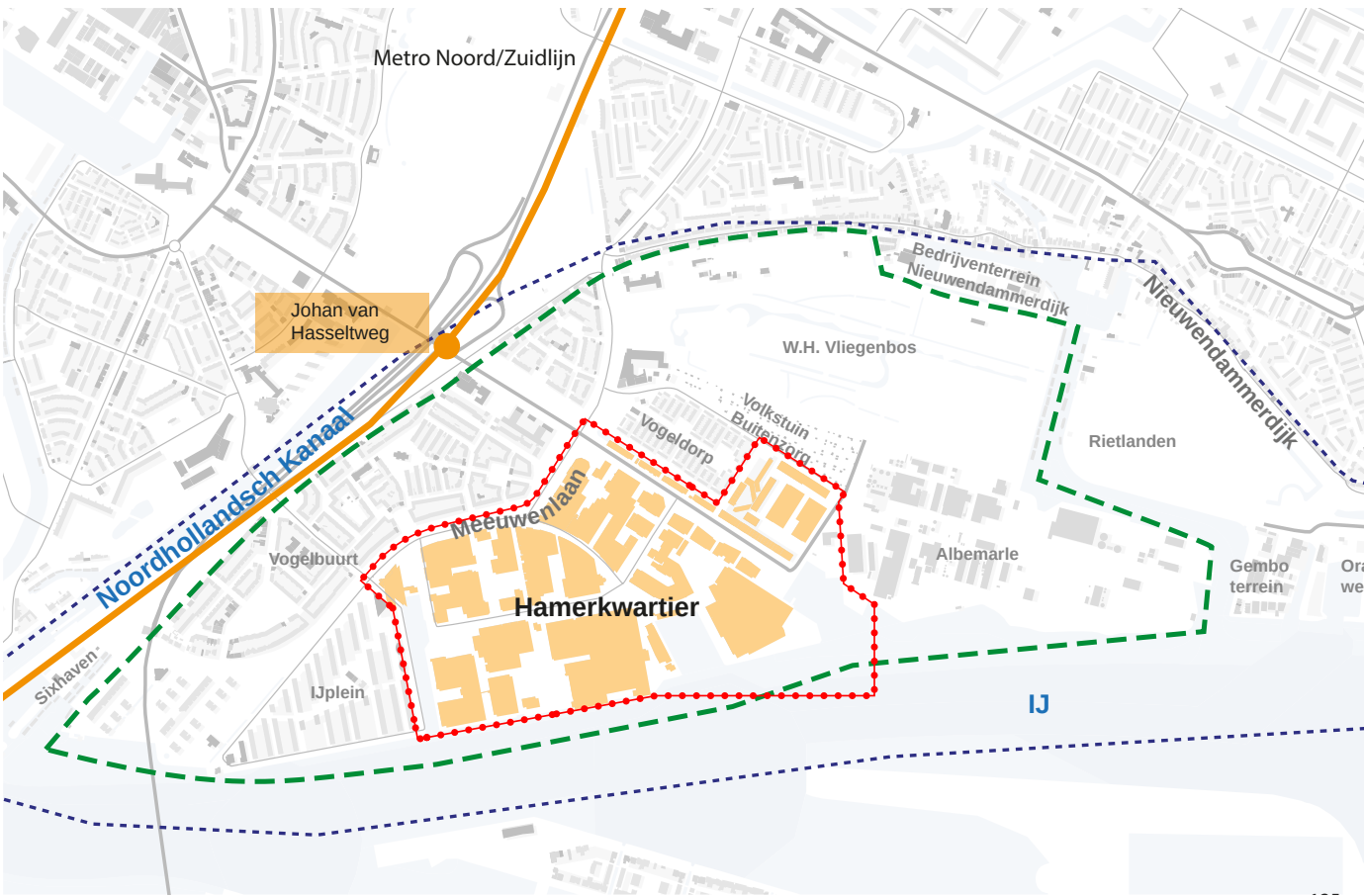
In het slothoofdstuk is de mogelijke en wenselijke planrealisatie weergegeven in een fasering en planning.

Veel kijk- en leesplezier!

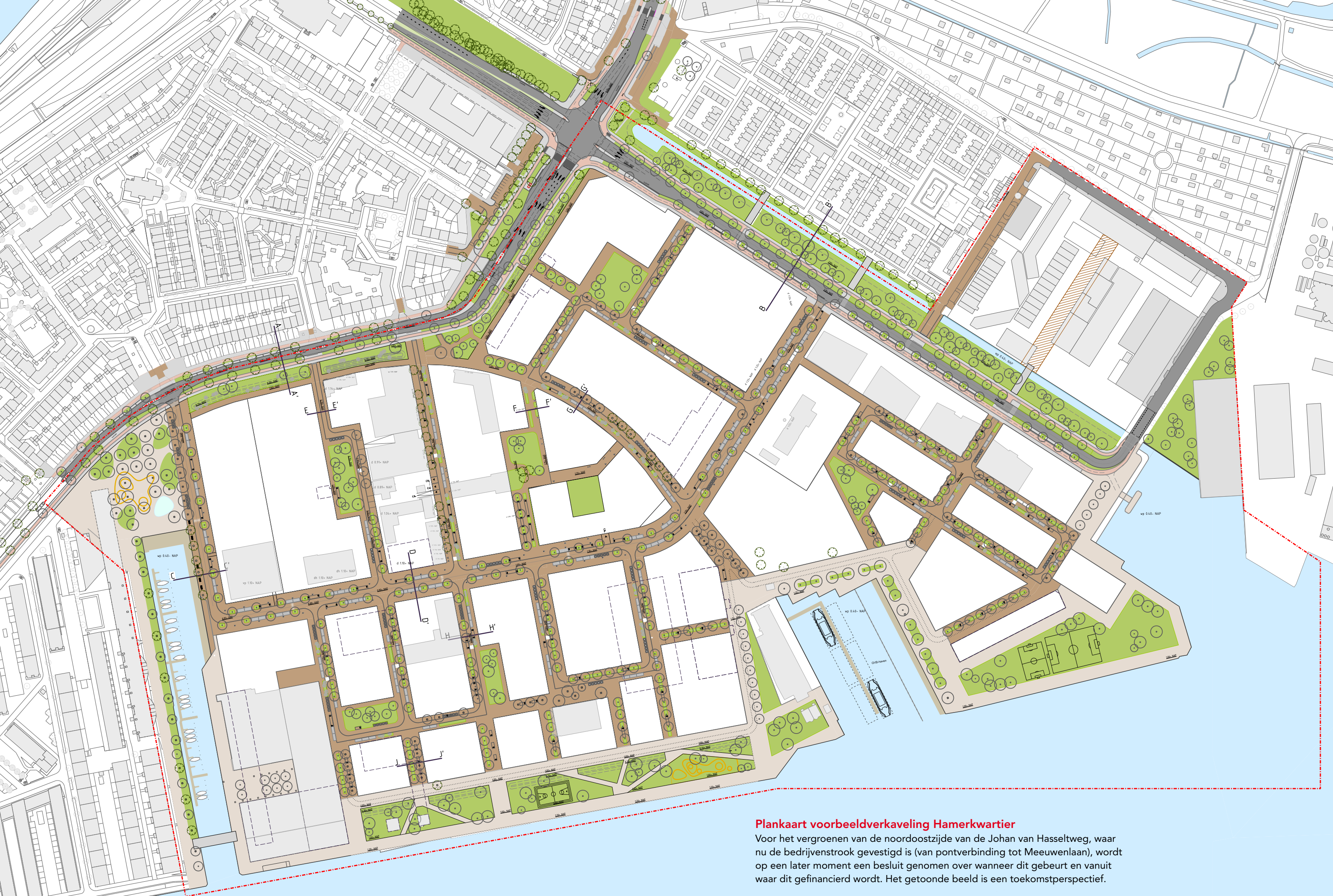


Stedenbouwkundig plan

Dit stedenbouwkundig plan voor het Hamerkwartier is geen stedenbouwkundig plan zoals we in de Amsterdamse traditie gewend zijn. Het is het kwantitatief ruimtelijk en programmatisch ontwikkelkader waarbinnen partijen worden uitgenodigd kavels en gebouwen te transformeren en intensiveren. Dit ontwikkelkader is niet los te zien van, of toe te passen zonder, het kwalitatieve kader zoals aangeboden in het Beeldkwaliteitsplan (hoofdstuk 3). Ruimte biedend en verleidend waar mogelijk, kaderstellend en directief waar nodig. Met name op de grotere (zuidelijke) kavels is uitwerkingsvrijheid van dit stedenbouwkundig plan door ontwikkelende partijen gewenst en deels al onderdeel van dit kader.



Kaart Hamerkwartier met plangebied, invloedgebied en omliggende buurten
 [Red dotted line] Plangebied [Blue dashed line] Invloedgebied [Green dashed line] Omliggende buurten



Plankaart voorbeeldverkaveling Hamerkwartier

Voor het vergroenen van de noordoostzijde van de Johan van Hasseltweg, waar nu de bedrijvenstrook gevestigd is (van pontverbinding tot Meeuwenlaan), wordt op een later moment een besluit genomen over wanneer dit gebeurt en vanuit waar dit gefinancierd wordt. Het getoonde beeld is een toekomstperspectief.

Context en condities

Kwaliteitssturing op ontwikkelingen in het Hamerkwartier vindt plaats binnen de context en condities die we aantreffen: ruimtelijk, historisch, functioneel en financieel-economisch. Deze condities definiëren de karakteristiek van het Hamerkwartier. Een karakteristiek waar we bij de transformatie op voort willen bouwen.

Ruimtelijk en historisch

Het Hamerkwartier ligt op buitendijks, gemaakt land. Eens was dit een zeearm van de Zuiderzee. Aanvankelijk is hier voor landbouw een droogmakerij aangelegd. Later zijn op dit land de Vogelbuurt en het Vogeldorp aangelegd en is het deel dat nu Hamerkwartier vormt opgehoogd en vergraven als watergebonden industrieterrein, gericht op staal-, scheeps- en machinebouw. Met grootschalige kavels en bedrijven aan het IJ (o.a. Stork, Draka en tegenwoordig Amvest) en kleinschalige kavels met toeleverende bedrijven tussen het Hamerkanaal (nu gedempt Hamerkanaal) en de Meeuwenlaan. Ook liggen er kavels en bedrijven met een middenschaal aan de zuidwestkant van het toen nog open Van Hasseltkanaal.

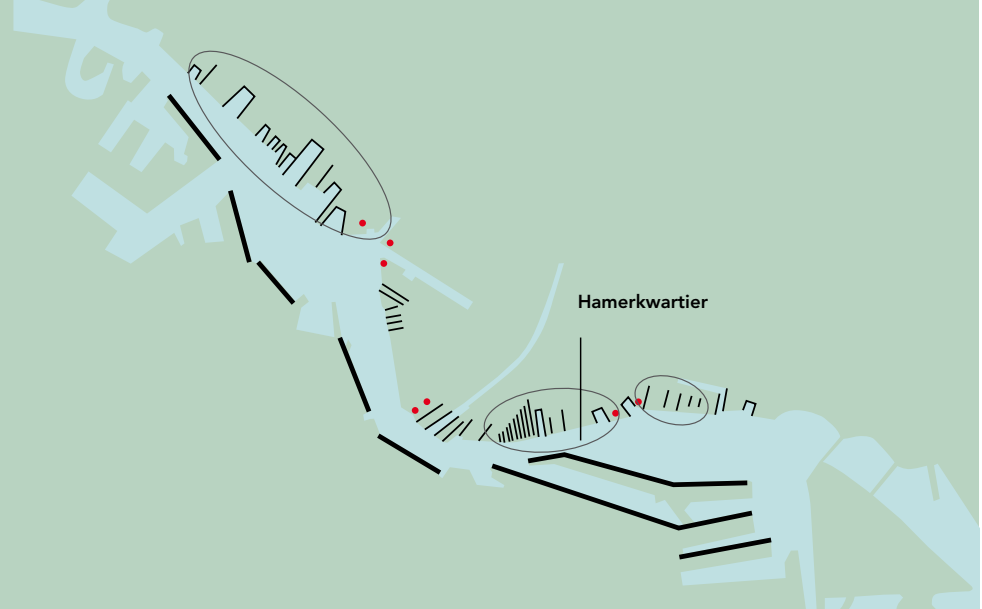
Na het failliet van de scheepsbouw in Amsterdam vond eind jaren 80, begin jaren 90 een eerste transformatie plaats waarbij veel kanalen en insteekhavens werden gedempt ten behoeve van een op logistiek georiënteerde bedrijvigheid. De bedrijfsbebouwing aan beide zijden van de Van Hasseltweg, met een wisselende ruimtelijke kwaliteit, stamt uit deze periode. Begin deze eeuw volgde

een spontane tweede transformatie naar een kennisintensievere en creatieve economie, als opmaat naar de nu voorliggende derde transformatie naar intensivering en grootschalige toevoeging van wonen.

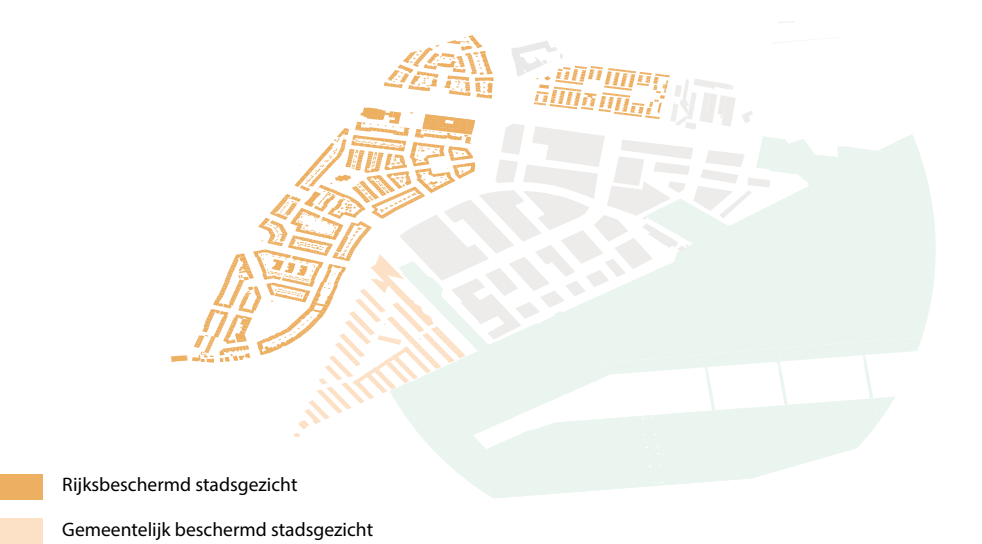
Hamerkwartier aan de noordelijke IJ-oever

Hamerkwartier is één van de bedrijventerreinen aan de noordelijke IJ-oever die aan het transformeren zijn. Aan het westelijke IJ gingen Buiksloterham, de NDSM-werf en Overhoeks het Hamerkwartier voor. De transformatie van het Cornelis Douwesterrein als onderdeel van Havenstad staat op stapel voor de komende decennia. Aan het oostelijk IJ kwam al in de jaren 80 van de vorige eeuw het IJ-plein in de plaats van de ADM-werf. Aannemelijk is dat op enig moment in de toekomst ook Gembo, de Oranjewerf en zelfs Albe Marle zullen transformeren. De Noordelijke IJ-oever kenmerkt zich ruimtelijk door een aaneenschakeling van deze opgehoogde bedrijventerreinen, van elkaar gescheiden door zijkanalen en waar nodig voorzien van insteekhavens. Dit resulteert in een sterke ruimtelijke oriëntatie haaks op het IJ, in tegenstelling tot de zuidelijke IJ-oever. Landschappelijk, in de openbare ruimte en inmiddels ook stedenbouwkundig en in gebouwen. Tussen deze reeks bedrijventerreinen en de landinwaarts gelegen Waterlandse zeedijk is gelijktijdig met de komst van de eerste industrieën een reeks tuindorpen gebouwd. Allen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. In hun kleinschaligheid en veelal symmetrische compositie vormen ze een aantrekkelijk contrast met de grootschalige bedrijventerreinen. De gebieden zijn van elkaar gescheiden

Historische overzichtsfoto Hamerkwartier 1937



Analyse landschappelijke structuren



door kanalen en ontsluitingswegen. Gelijktijdig met de transformatie worden deze barrières omgezet in verbindingen, in de vorm van aansprekende openbare ruimtes.

Stad rond het IJ

Met de zo goed als voltooide transformatie van de zuidelijke IJ-oever (tenminste aan het oostelijke IJ), de ingezette ontwikkeling van de Sluisbuurt op het Zeeburgereiland én de lopende transformatie van de noordelijke IJ-oever ontstaat een nieuwe oriëntatie van Amsterdam op het IJ. Van stad aan de Amstel, via stad aan de scheggen, bouwen we aan de stad rond het IJ.

Stedelijke vraag en gefaseerde transformatie

Het Hamerkwartier is geen tabula rasa, geen verweesd haventerrein. De nieuwe economie van stadsverzorgende bedrijven en creatieve maakindustrie in het kleinschaliger noordelijk deel functioneert uitstekend in de setting van historisch vastgoed, waar ook een aantal woningen onder vallen. Ook de grootschaligere industriële complexen

aan het IJ kennen een succesvolle tijdelijke exploitatie. De behoefte en noodzaak tot transformatie en intensivering wordt dan ook veroorzaakt door de stedelijke vraag naar woningen, bedrijfsvastgoed en voorzieningen.

Het Hamerkwartier telt ca. 80 grondeigenaren en erfpachters. Gemeente Amsterdam is daar één van en heeft slechts één uit te geven kavel in bezit. De transformatie vindt pas plaats als hij voor deze eigenaren voldoende rendeert. Soms zijn de gebouweigenaren ook de gebruikers van vastgoed, vaker zijn de bedrijven huurder. Bedrijven die veelal ook tijdens en na de transformatie willen blijven in het Hamerkwartier. De gemeente zou ook graag willen dat veel bedrijven blijven en zal hierin waar mogelijk faciliteren.

Zie hier de condities die de transformatie tot een delicate balans maken tussen verleiden en kaderstellen, bij het uitgangspunt dat de gemeente Amsterdam de verantwoordelijkheid heeft voor een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijk

Bestaande structuur behouden

Uitgangspunt is de bestaande ruimtelijke structuur in het gebied. Daar bouwen we op voort, met de lijnen haaks op het IJ. Veelal blijven de bestaande kadastrale kavels de grondslag voor de herontwikkeling. Ongeveer een derde van het bestaande vastgoed blijft behouden. Het Gedempt Van Hasseltkanaal en het Gedempt Hamerkanaal vormen de hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Voor fietsers en wandelaars is een fijnmaziger netwerk beschikbaar naar het IJ en langs het IJ.

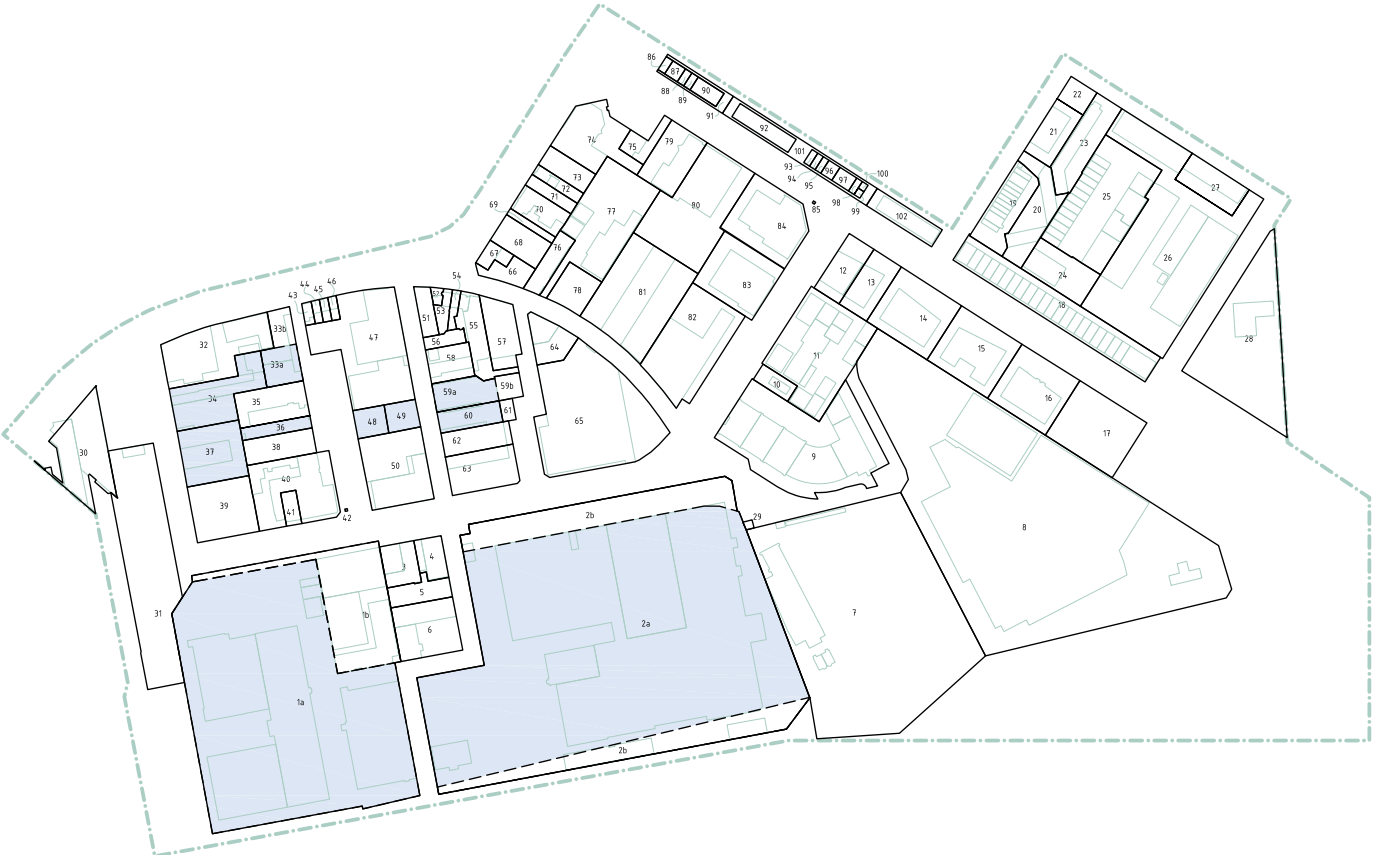
■ **Eigendomskaart.** De eigendomsverhoudingen in het gebied zijn divers. Een aantal kavels is privaat bezit, zoals de voormalige terreinen van Stork en Draka. De overige grond is gemeentelijk eigendom en is als bedrijfskavel of woning in erfpacht uitgegeven. Voor een aantal kavels zijn huurovereenkomsten afgesloten. Op sommige kavels gebruikt de gemeente de Wet voorkeursrechten gemeenten

(Wvg) om grondspeculatie tegen te gaan.

■ **Te handhaven bebouwing.**

In enkele gevallen moet de stedenbouwkundige structuur wel worden aangepast om te kunnen voldoen aan de verdichtingsopgave. Hierbij kan de huidige bebouwing en openbare ruimte niet behouden blijven.

De in het Hamerkwartier te handhaven bebouwing is weergegeven in bijgaand kaartbeeld. Er is zowel sprake van te handhaven waardevolle gebouwen (ca. 100.000m²) dan wel gebouwconstructies, als het conserveren van waardevolle bestemmingen (adequate gebouwen, ca. 87.000m²). Deze twee verschillende vormen van behoud komen ook gecombineerd voor. Voor het behouden van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en gebouwconstructies geldt dat de concrete invulling hiervan nog in een volgende fase nader zal worden uitgewerkt, in samenspraak met de dienst Monumenten en Archeologie.



Eigendomskaart

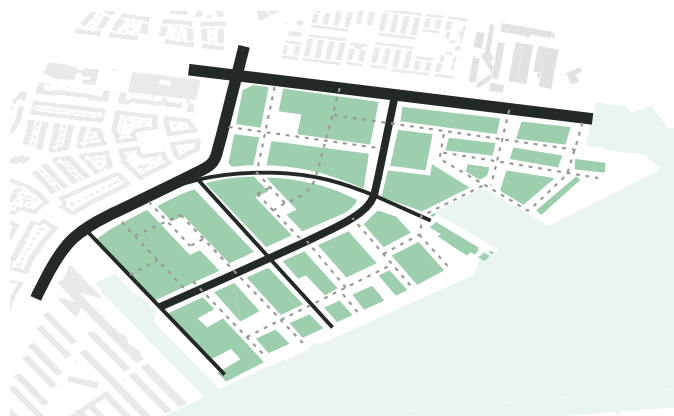
--- Plangrens 47,1 ha □ Opstal 1 Eigendomsobjectnummer ■ Particulier eigendom 8,3 ha



Waardering cultuurhistorische bebouwing en stedenbouwkundige structuur

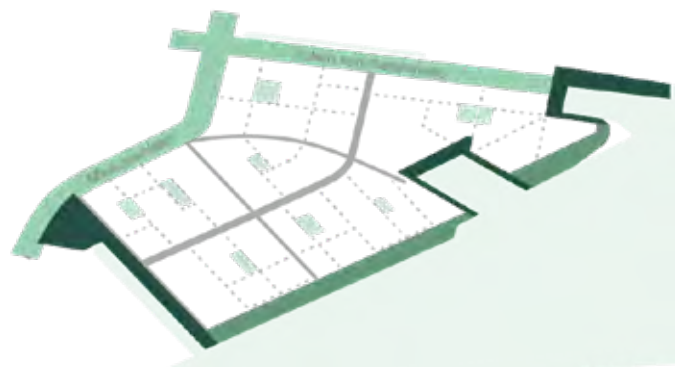


Te handhaven bebouwing



Stedenbouwkundige structuur

- Verkaveling
- Hoofdnetwerk
- Flexibel netwerk



Grootschalige interventies in de openbare ruimte

- Havenkommen
- Groene entrees
- Oeverpark
- Pocket parken
- Dwarsstraten

Grootschalige interventies

Grote interventies en herverkavelingen zijn beperkt en doelbewust gekozen waar noodzakelijk.

De private oevers aan het IJ worden openbaar in de vorm van een 50 meter breed oeverpark over de hele lengte van het Hamerkwartier. In grote ontwikkelvelden worden straten toegevoegd om bereikbaarheid van woningen, bedrijven en voorzieningen te garanderen.

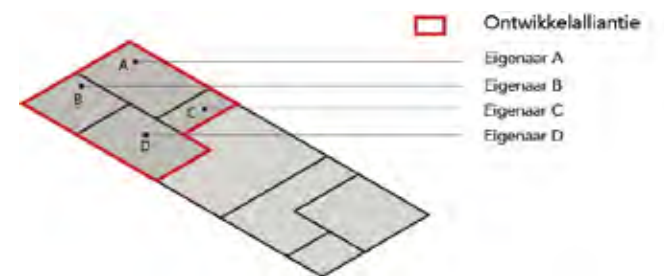
De Van Hasseltweg wordt vergroend en getransformeerd tot een belangrijke schakel in het stedelijk fiets- en openbaar vervoernetwerk. Om dat mogelijk te maken, wordt de strook bedrijfsbebouwing aan de noordoostkant van de weg verworven en gesloopt. De gemeente zal waar mogelijk faciliteren in het vinden van vervangende bedrijfsruimte binnen of buiten het Hamerkwartier, maar kan hier geen garanties over afgeven.

Het Hamerblok

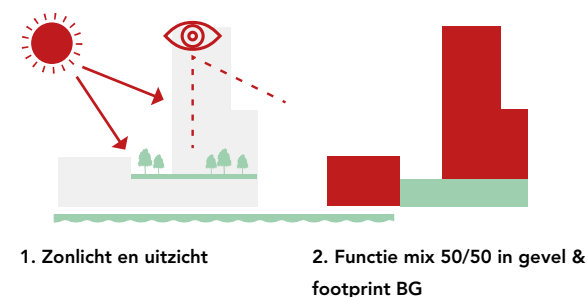
Voortbouwend op de bestaande structuur en als meest passende oplossing is gekozen voor een grid met langgerekte ontwikkelvelden haaks op het IJ, met een gemiddelde maat van 50 x 150 meter. De blokken zijn samengesteld uit bestaande gebouwen en nieuw toe te voegen bedrijfsloodsen, ranke woontorens en samengestelde bouwblokken. De basis-bouwhoogte is 17 meter (ten noorden van het gedempt Hamerkanaal), respectievelijk 21 meter

(ten zuiden van het gedempt Hamerkanaal), afgewisseld door loodsen van 9 meter hoog, met vrije hoogte van 8 meter, en ranke torens tot 45 respectievelijk 60 meter. We noemen deze typologie het Hamerblok. Per ontwikkelveld zijn meestal twee hoogteaccenten mogelijk, altijd samen te realiseren met een bedrijfsloods met toegankelijke collectieve daktuin. Er worden geen gesloten bouwblokken gerealiseerd met omsloten binnentuinen. Met uitzondering van een informele doorsteek per blok en functionele hoven en terugliggende rooilijnen wordt de hele footprint bebouwd met een 9 meter hoge plint. Deze plint bestaat uit 1 of 2 verdiepingen. Autoparkeren gebeurt ondergronds. Kubieke meters bovengronds worden ingezet voor functies die een bijdrage aan het Hamerkwartier leveren: wonen, werken en voorzieningen. Op de daken van loodsen worden groene daktuinen aangelegd, toegankelijk voor bewoners van ernaast gelegen woongebouwen. Dit groen is zichtbaar vanuit het publieke domein en de bescheiden hoogte van 9 meter zorgt voor dag- en zonlicht in de straten en een variatie in gevelwanden. Blokpaspoorten en beeldkwaliteitsplan geven hierover uitsluitsel. Deze typologie is in opdracht van Project Hamerkwartier door 4 architectenbureaus getest op wenselijkheid en haalbaarheid (zie bijlage *Architectenstudies*). Deze studies bevestigen de kwaliteit en mogelijkheden van deze typologie, en leveren aanbevelingen op. Deze zijn vertaald in het ontwikkelkader.

Al eerder genoemd – er is een verschil tussen de noord- en zuidkavels. De noordelijke kavels kennen meerdere eigenaren en erfpachters, vragen om onderlinge afstemming over ruimtelijke en programmatische invulling binnen het betreffende bouwveld, en kennen een strakkere ruimtelijke regie vanuit gemeente. Op de zuidelijke kavels, die groter zijn en per eigenaar meerdere ontwikkelvelden beslaan, is meer ruimte voor flexibiliteit en uitwerking van het stedenbouwkundig plan, binnen gemeentelijke kaders en uitgangspunten.

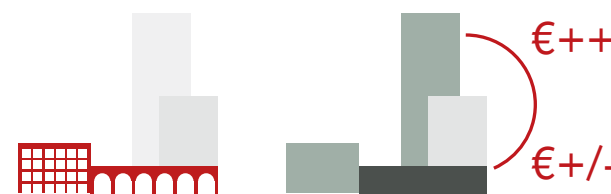


Schematische weergave verschil noord (boven) en zuidkavels (onder)



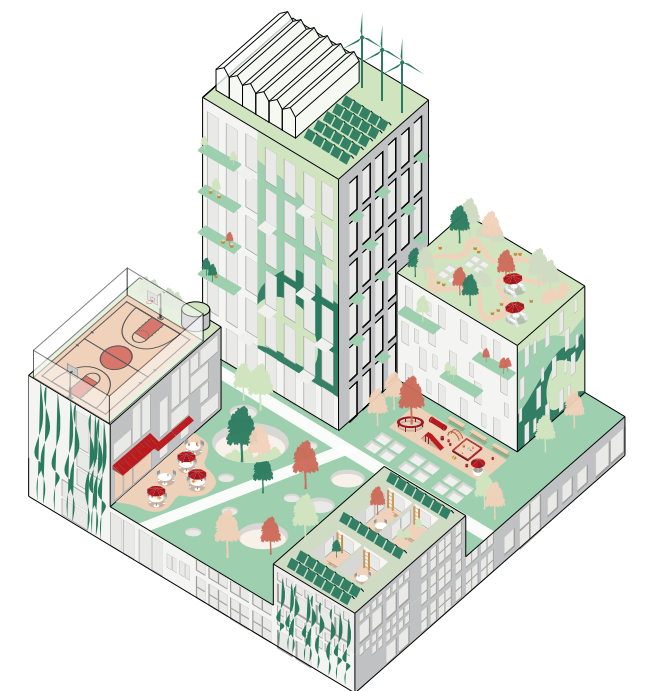
1. Zonlicht en uitzicht

2. Functie mix 50/50 in gevel & footprint BG

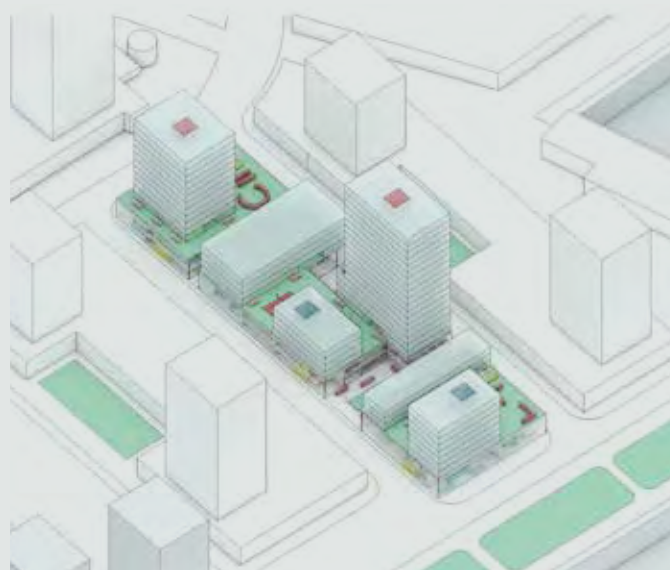


3. Waarde van behouden en hergebruik

4. Financieel schema



Schematische weergave Hamerblok, met belangrijke elementen

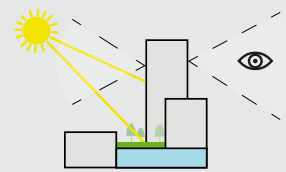


Afbeeldingen uit studie architectenstudie Civic

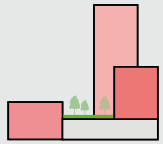


Afbeeldingen uit studie architectenstudie Mei architects & planners

Kwaliteit

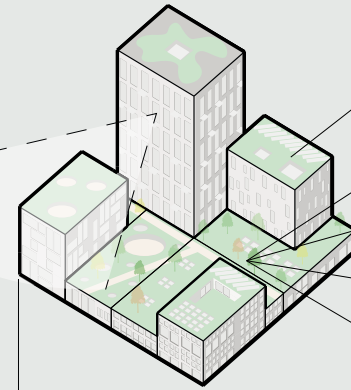


Kwaliteit
licht, lucht en uitzicht



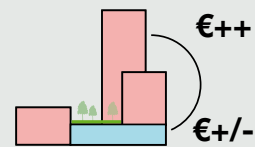
Woningtypologieën
diverse bloktypen kunnen
allerlei woonsoorten huisvesten

Woningmix

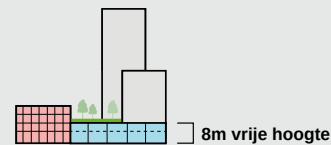


Activering van daken

Funciemix



Funciemix borgen
financieel, door mix vast te leggen en door goed renderende
functies te verevenen met minder goed renderende functies



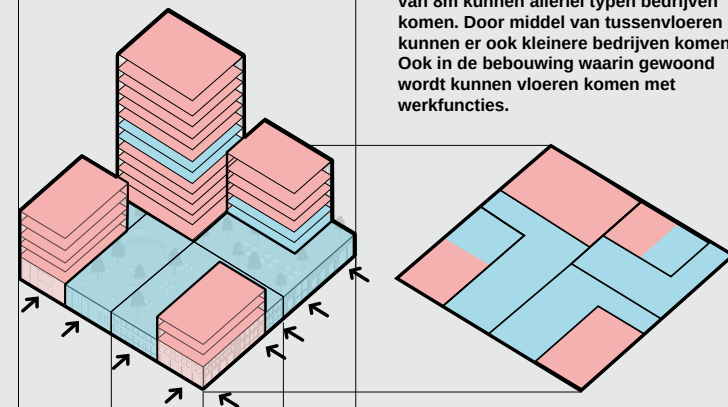
Geparcelleerd ontwikkelen
Hierdoor kunnen bedrijven een vrij vloer- en palenplan houden.
En moeten bedrijfsloodsen gemaakt worden bij iedere toren-
positie met een vrije vloerhoogte van 8m.



50% niet-wonen en wonen aan de straat

Diversiteit bedrijfstypen

In de bedrijfshallen met een vrije hoogte
van 8m kunnen allerlei typen bedrijven
komen. Door middel van tussenvloeren
kunnen er ook kleinere bedrijven komen.
Ook in de bebouwing waarin gewoond
wordt kunnen vloeren komen met
werkfuncties.



Verdeling gebiedsniveau

Woningen krijgen, net als bedrijven, een
adres aan de straat. Per ontwikkelveld
moet de verdeling wonen/ niet-wonen
2/3 en 1/3 zijn, in het straatbeeld 50/50.

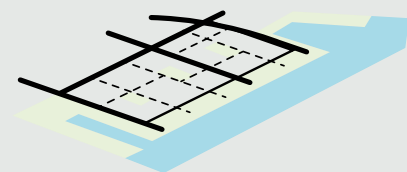


Verdeling totaal programma

Eigendom + ontwikkeling

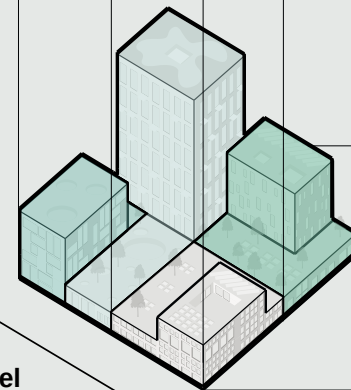
Flexibele grid verkaveling

Hierbinnen liggen alleen hoofd-
ontsluitingen en belangrijke
openbare ruimten vast. Straten
kunnen nog wijzigen en zich
vervoegen naar andere blokmaten.



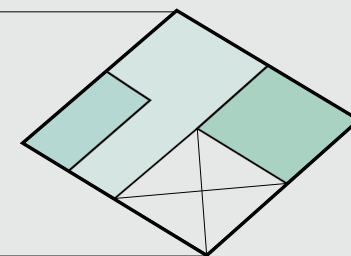
Hoogte

Hoogte toren varieert
tussen de 30m en 60m
Voor laagbouw zijn
rooilijnhoogtes bedacht



Samen ontwikkelen

Een ontwikkelveld kan bestaan uit
diverse eigenaren, die kunnen
onafhankelijk van elkaar ontwikkelen.
Bestaande bouw kan opgenomen
worden in het blok.



Kavel
Maat varieert
tussen de 30 en 60m

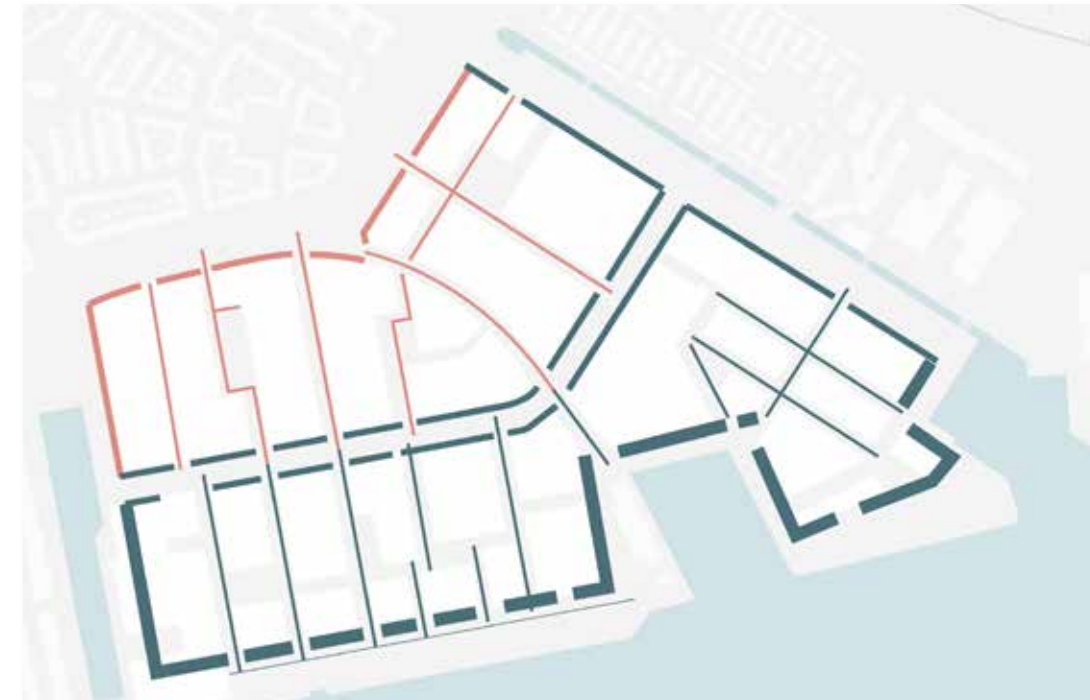
Bouwhoogtes en hoogbouw

De als bijlage opgenomen *Hoogbouw Effect
Rapportage* beschrijft de visie, de mogelijkheden
en de effecten ten aanzien van bouwhoogtes en
hoogbouw.

Kern is de regulering van de basishoogte van
17 respectievelijk. 21 meter, het aantal en de
hoogte van hoog-bouwaccenten en de getrapte
opbouw vanaf de tuindorpen en vanaf het IJ.

Spelregels borgen meer lokale kwaliteiten en
hebben onder andere betrekking op setbacks vanaf
voor-gevelrooilijnen voor hoogbouw, de gemaxi-
meerde footprint voor hoogbouw, de gerichtheid
en minimale onderlinge afstanden.

Op de Hamerkop, de landtong tussen GVB-pont-
veerhaven en Van Hasseltkanaal, zijn drie hoog-
bouwaccenten van 80, 100 en 120 meter mogelijk,
binnen een nader vast te stellen compositie.



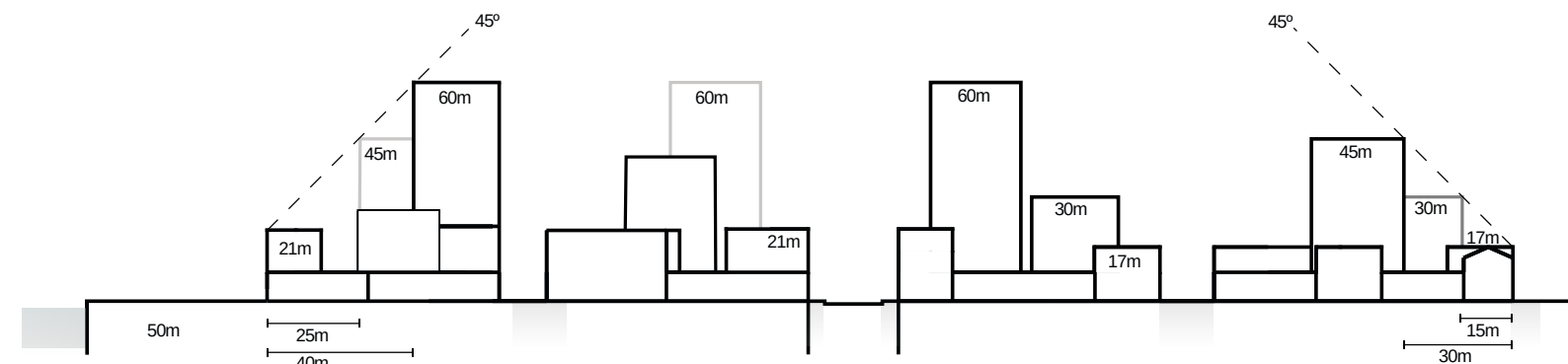
Schematische weergave maximale bouwhoogte aan de straten

Basishoogte 21m,
uitschieters tot 30m

Hoofdstructuur,
hoofdstraat of lijn

max 21m
Hoofdstraat
Tussenstraat

max 17m
Hoofdstraat
Tussenstraat



Doorsnede tweede lijn principe

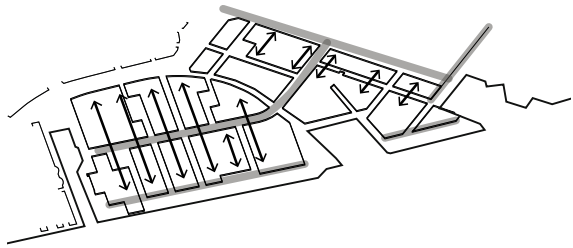
Spelregels hoogbouw

Hoogbouwaccenten worden niet direct aan het IJ gesitueerd, maar liggen in de tweede lijn. Dit zorgt, samen met de setbacks, voor een getrapte opbouw van het bouwblok. Torens ten westen van de Schaafstraat staan haaks op het IJ. Aan de oostkant van de Schaafstraat zijn zij georiënteerd naar de Johan van Hasseltweg.

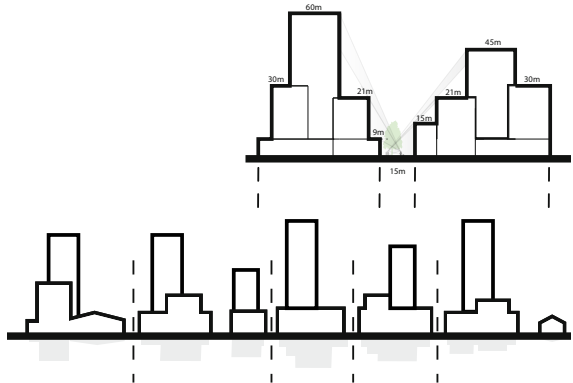
Deze regel heeft als doel de doorzichten vrij te houden en een luchtig silhouet te garanderen. Tussen buurten en IJ en vice versa, maar ook diagonaal. Ook wordt met de afstandsregel voldoende vrij uitzicht geborgd voor woningen in de torens. Ten slotte wordt hiermee voorkomen dat hoge torens in lijnopstelling komen te staan. Setbacks garanderen voldoende dag- en zonlicht in straten en zorgen voor een stedelijke beleving waarin de plint domineert.

Bij planuitwerking is afwijking van de afstandsregel mogelijk, indien aantoonbaar in voldoende mate voldaan wordt aan de te borgen kwaliteiten, dit ter beoordeling van het supervisieteam.

Naast dichtslibben van doorzichten en uitzicht en voorkomen van lijnopstelling van hoge torens streeft het supervisieteam ook naar variatie in bouwhoogte rond de 60 meter. Per ontwikkeling wordt hiertoe een passende stimulus ingezet.



Richting hoogbouw accenten tov IJ en Johan van Hasseltweg



Luchtig silhouet door getrapte opbouw

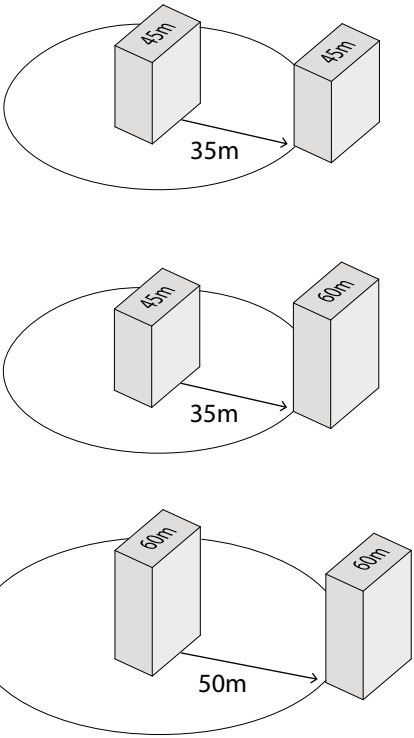


Kaart tweede lijn, zonering hoogbouw vanaf 30m

tot 30m mogelijk tot 45m mogelijk tot 60m mogelijk zoekgebied tot 120m



Voorbeelduitwerking ahv maquette hoogbouw Maquettebouw studio Z-as



Afstand tussen de verschillende torens



Bird eye impressie grootschalige ontwikkelingen aan het IJ

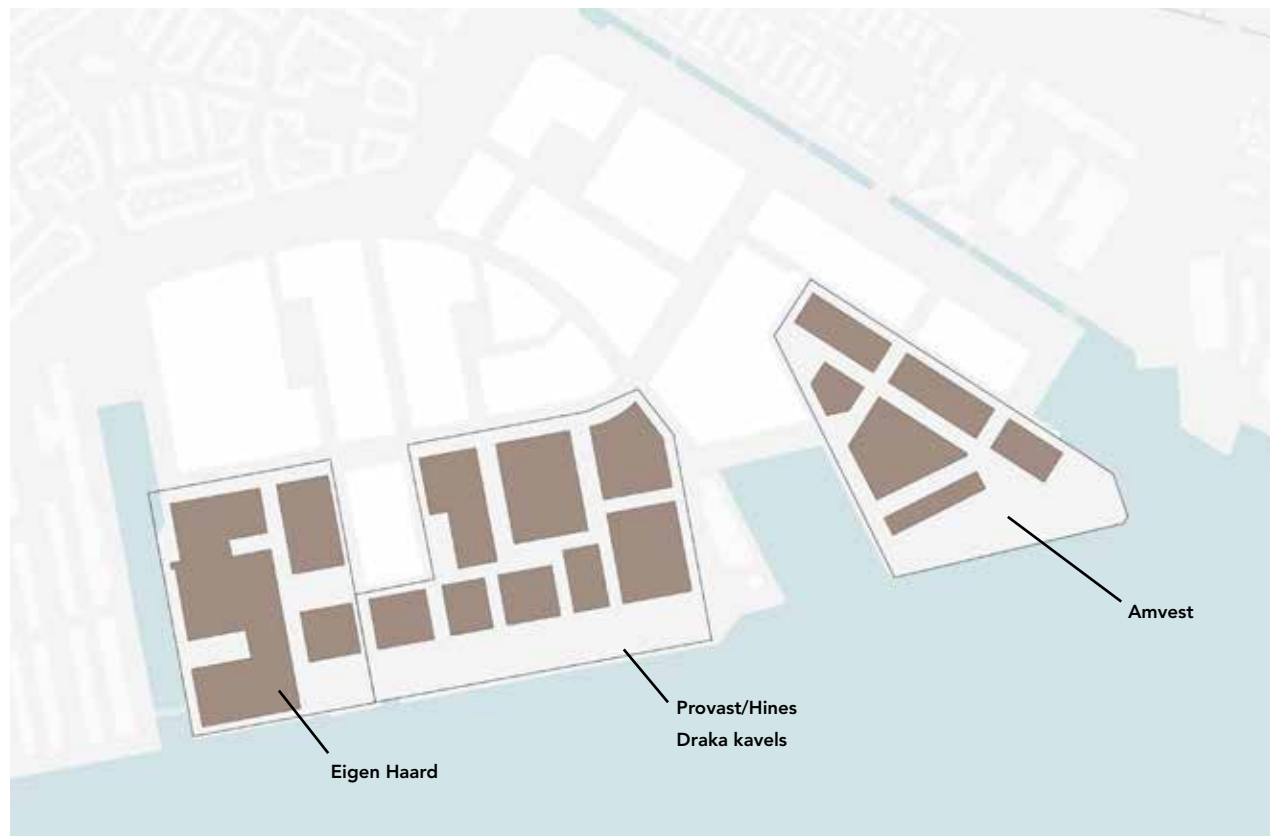
Specials

Zowel de kavels als de bebouwing aan het IJ zijn grootschaliger dan de landinwaarts gelegen kavels en gebouwen. Een fenomeen dat zich op meer plekken aan de noordelijke IJ-oever laat zien, zowel in industriële loodsen als nieuwbouw. Naast hoogbouw leveren deze grootschaliger gebouwen een robuuste en herkenbare kadering van het open IJ. In het Hamerkwartier blijven o.a. de Kromhouthal en de voormalige STORK-loods op de Hamerkop staan als relictten uit het industrieel verleden. Mogelijk worden ze passend uitgebreid met nieuwbouw. Zo dragen ze bij aan een gevarieerd en herkenbaar silhouet aan het IJ. Ook op de kavels van DRAKA en Amvest is ruimte voor een in schaal robuust gebouw. Deze specials hebben een bouwhoogte tot 30 meter.



Voorbeeld uitwerking special ahv maquette Maquettebouw studio Z-as





Ontwikkelaars en hun kavels op de zuidelijke ontwikkellocaties

Uitwerking grote zuidelijke kavels

Drie ontwikkelaars en hun ontwerpers werken aan de stedenbouwkundige uitwerking van de grote kavels aan het IJ. In nauw overleg en binnen de kaders van de gemeente zijn zij auteur van deze delen van het stedenbouwkundig plan.

In het geval van de Draka kavels, waar ontwikkelaars Provast/Hines namens eigenaar Prysmian samenwerkt met bureau Rijnboutt, heeft dit geleid tot een stedenbouwkundige uitwerking die past binnen de gemeentelijke kaders. Deze uitwerking is onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan.

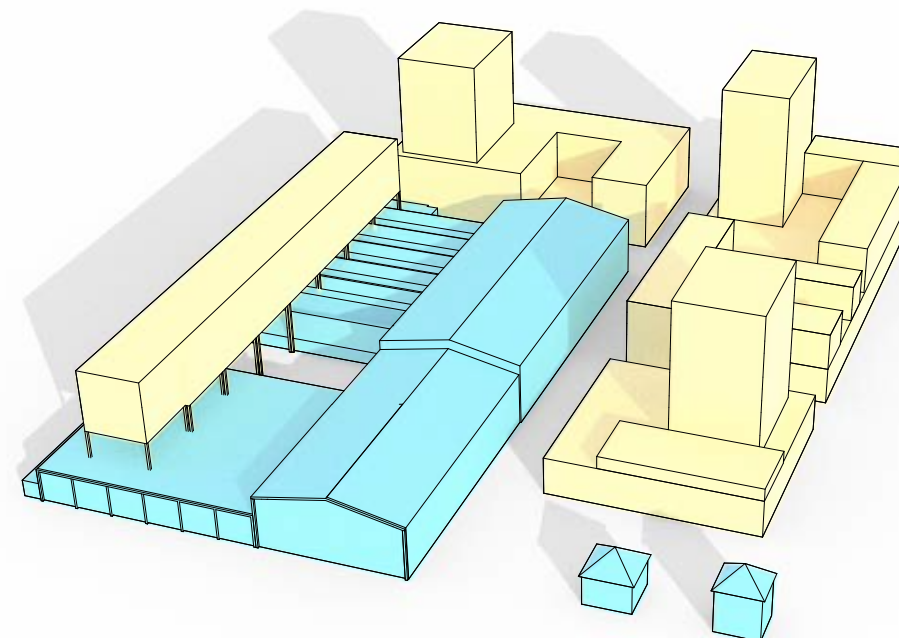
Eigen Haard is eigenaar van de voormalige STORK-fabriek en werkt voor de planontwikkeling samen

met bureau Urhahn. Dit heeft nog niet geleid tot een passend ruimtelijk plan. In de nu voorliggende versie van het Stedenbouwkundig plan is daarom het gemeentelijk stedenbouwkundig plan opgenomen, aangevuld met wel passende voorgestelde gebouwuitwerkingen. Met flexibiliteit om tot een optimalere planuitwerking te komen.

De Hamerkop (ook een voormalige STORK-machinefabriek, later expediteur Hooyer) is in eigendom bij Amvest CS. KCAP werkt aan de planuitwerking, die in grote lijnen past binnen de gemeentelijke kaders. Daarom is het in deze versie van het Stedenbouwkundig Plan opgenomen, echter met een aantal gemeentelijke correcties op gebouwniveau (aantal hoogtes en footprints aangepast).

Uitwerking Eigen Haard plot - Urhahn

DIT IS EEN TUSSENSTAND



Schematische weergave tussenstandontwikkeling Eigen Haard plot



Plankaart tussenstand ontwikkeling Eigen Haard door Urhahn

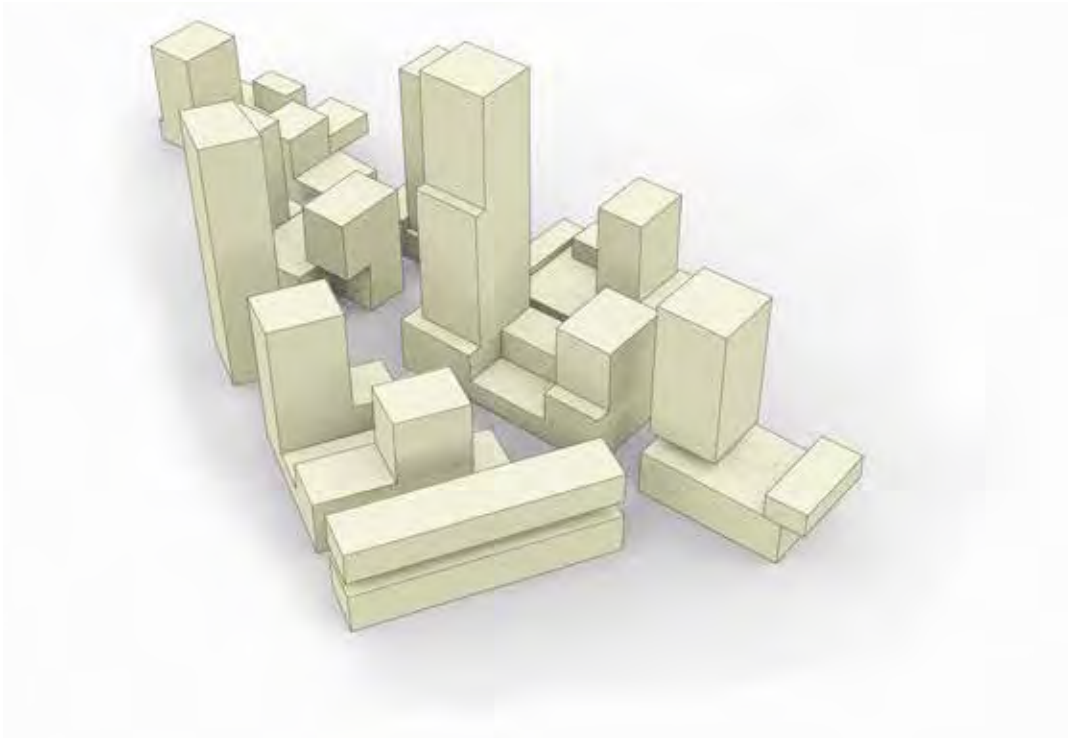
Uitwerking Draka plot - Rijnboutu



Schematische weergave ontwikkeling Draka kavels

Uitwerking Amvest plot - KCAP

DIT IS EEN TUSSENSTAND



Schematische weergave ontwikkeling Amvest plot



Plankaart voor ontwikkelgebied



Plankaart tussenstand ontwikkeling Amvest door KCAP

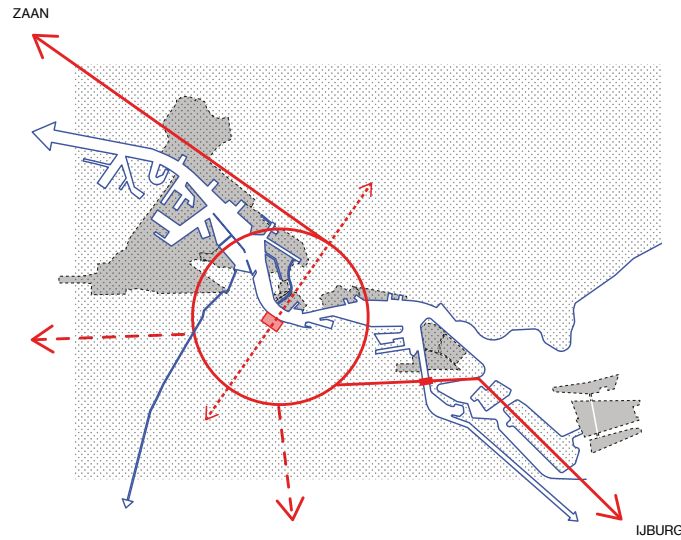
Advies Oeververbinding

De Commissie Oeververbindingen onder leiding van D'Hooghe stelt twee bruggen voor om de binnenring van Amsterdam te voltooien; een aan de westkant en een aan de oostkant van de stad. Deze bruggen zijn bestemd voor voetgangers, fietsers en worden gebruikt door een tram/bus om Amsterdam Noord beter te verbinden met de stad.

De verbinding aan de oostkant wordt voorgesteld vanuit Azartplein naar de huidige pontaanlanding bij het Hamerkwartier. Dit heeft vergaande consequenties voor de ontwikkellocaties die bij deze aanlanding liggen en voor de inrichting van de Johan van Hasseltweg.

In deze Investeringsnota wordt de balans gezocht tussen reserveringen, die zorgen dat de oeververbinding mogelijk gemaakt kan worden, en een doorkijk naar mogelijke inpassingen. Deze ontwerp-opgave wordt na dit Investeringsbesluit verder opgepakt.

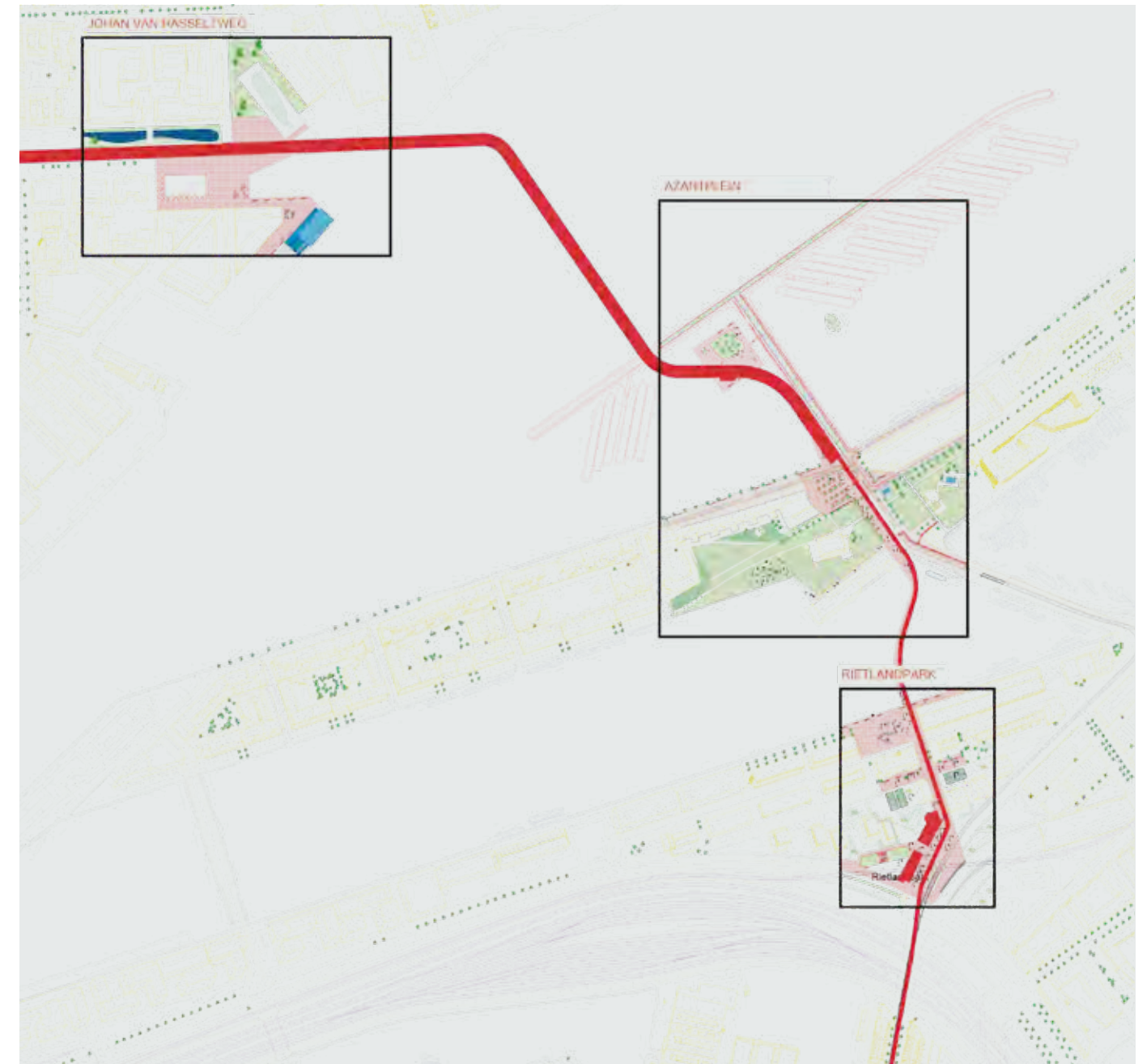
De komende periode wordt gebruikt om te onderzoeken of de aanlanding van de brug via het Rietlandpark met de verbinding over de IJhaven, zoals nu geadviseerd door commissie D'Hooghe, inderdaad de beste optie is.



Schematische weergave van het voltooien van de binnenring



Afbeelding uit adviesrapport Oeververbindingen Sluiten van de binnenring via twee bruggen



Eerste ideeën voor Oostelijke oeververbinding, takt aan op de Johan van Hasseltweg



Uitsnede Johan van Hasseltstrook



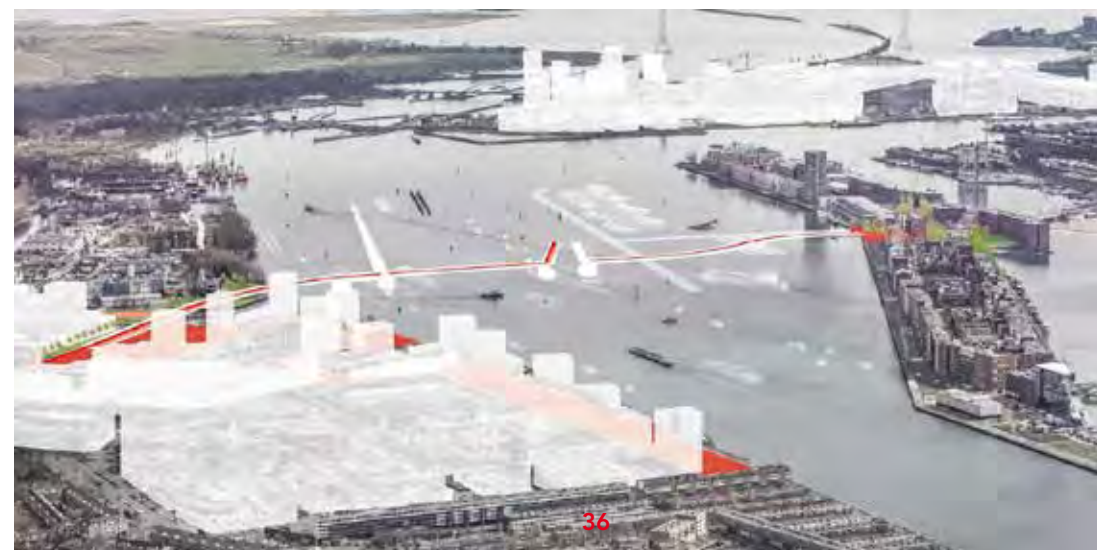
Uitsnede Motorkanaal incl. Aeolus Jachthaven



Uitsnede Havenkom incl. GVB pontveerhaven



Eerste idee voor aanlanding Johan van Hasseltweg, ontwerpogave wordt na Investeringsbesluit opgepakt



3D impressie oostelijke oeververbinding

Johan van Hasseltstrook

Het behouden van de bebouwing aan de noordzijde van de Johan van Hasseltweg betreft een tijdelijke overgangssituatie. De omzetting van het wegprofiel zonder deze bebouwing hangt af en valt samen met de realisatie van een HOV-lijn en/of brug met fietsroute over het IJ. Het kaartbeeld toont de tijdelijke situatie waarin geen HOV-profiel is weergegeven.

Jachthaven Aeolus

Verenigingsjachthaven Aeolus wil graag in het Motorkanaal blijven. Nu duidelijk is dat de Java-brug er niet komt, is er geen directe noodzaak tot uitplaatsing meer. Onder condities is ook de gemeente voorstander van deze jachthaven in het Motorkanaal. Deze condities zijn:

- Het clubhuis op de kop van het Motorkanaal wordt verplaatst, en de oever wordt openbaar. Het clubhuis komt in de plint van bebouwing aan oost- of westzijde van het Motorkanaal, of in een passend schip in de jachthaven. Via een watertrap is vanaf het Motorplein het water te bereiken en de noordelijke 30 meter van het kanaal is publiek te gebruiken en vrij van ligplaatsen;
- Steigers van de jachthaven liggen vrij van de oever en op dusdanige afstand dat voor beveiliging geen hekken meer nodig zijn. Alle hekken worden verwijderd;
- In samenspraak wordt een passende configuratie voor het aangepaste steigerplan met ligplaatsen gevonden;
- Aeolus kan zich vinden in de realisatie van een fietsbrug over het Motorkanaal nabij het IJ, met

een locatie en ontwerp die het functioneren van de jachthaven, ook voor jachten met staande mast, mogelijk maakt.

GVB pontveerhaven

De GVB pontveerhaven groeit uit z'n jasje en is op zoek naar een vervangende dan wel aanvullende locatie aan de westzijde van de stad. Mogelijk blijft GVB een deel van de haven en kade gebruiken. Onder voorwaarden is dit goed in te passen in de ontwikkeling van het Hamerkwartier:

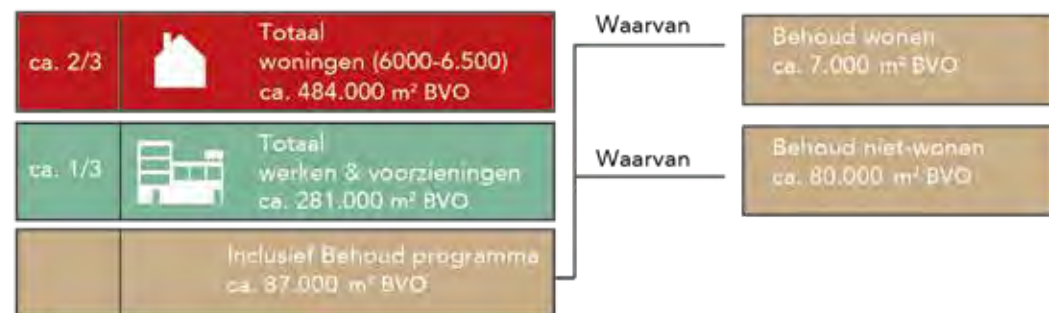
- De bedrijfsvoering maakt woonbebouwing in alle gevelwanden grenzend aan de havenkom mogelijk zonder geluidluwe gevels;
- Ten minste het oostelijk 1/3 deel van de havenkom komt beschikbaar voor publiek gebruik;
- Het steigerplan wordt zo vormgegeven dat hekken niet nodig zijn;
- De noord- en oostkade worden openbaar, evenals de kade rondom de twee voormalige directiewoningen;
- GVB gebruikt voor de bedrijfsvoering de gebouwen op de westelijke kade. De onbebouwde ruimte rondom het gebouw wordt niet afgehekt en is zoveel mogelijk publiek toegankelijk.

Aanplemping

De eventuele aanplemping bij de Amvestkavel op de Hamerkop is geen onderdeel van dit Investeringsbesluit. Wel wordt dit als kans gezien in relatie tot een toekomstige oeververbinding. De kansrijkheid dient verder te worden onderzocht tijdens de planuitwerking Oostbrug, dat voortkomt uit het advies van commissie D'Hooge.

1 Totaal programma Hamerkwartier

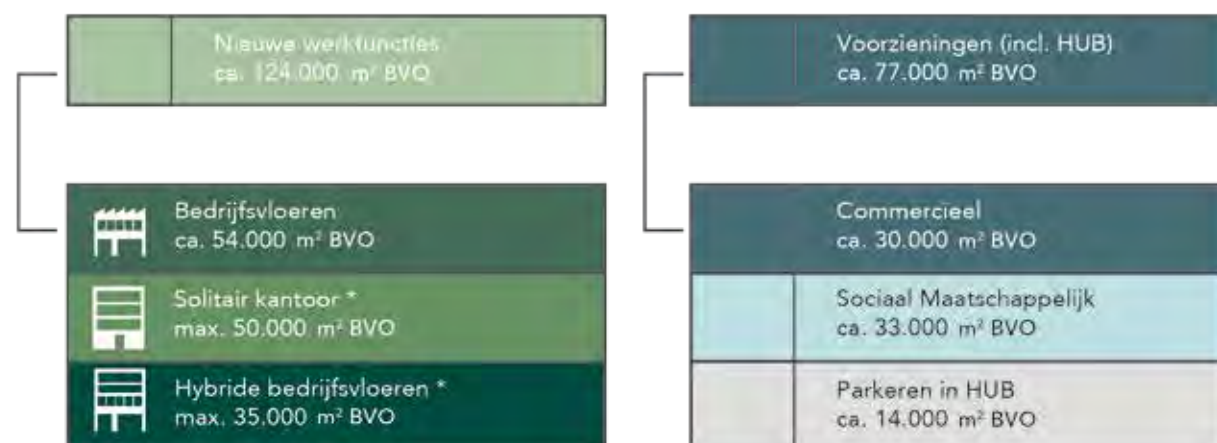
ca. 765.000 m² BVO



2 Woningen

ca. 30%	Sociaal huur
ca. 40%	Middeldure huur
ca. 30%	Vrije sector koop/huur

3 werken & voorzieningen



*Kantoor en hybride samen
max. 70.000 m²

Totaal programma Hamerkwartier

Programma

Programmadifferentiatie in een hoogstedelijke setting karakteriseert Hamerkwartier. 2/3 van het totaalprogramma zal wonen zijn, 1/3 voorzieningen en werken.

De tabel op deze pagina geeft een nadere duiding van de onderverdeling binnen deze twee categorieën.

Voor wonen geldt, naast een differentiatie naar financieringscategorie, een kaderstelling naar

woninggroottes. Van gedetailleerd voor Sociaal tot globaal voor Vrije sector, met Middelduur daartussenin.

Voor maatschappelijke voorzieningen is een borging door een precieze aanwijzing van functies, locaties en grootte opgenomen. Voor commerciële voorzieningen zijn, gezoneerd, metrages gemotiveerd en gemaximeerd. Voor werkfuncties gelden maxima (kantoren) en minima (bedrijven).

Categorie/type	m² GO	kamers	%	
Sociaal				
Alleenwonend, kort	25	1	3%	30% 55m² gemiddeld
Alleenwonend, regulier	45	2	14%	
Ouderen	60	3	3%	
Gezin, klein	75	3	6%	
Gezin, groot	95	4+	3%	
Middelduur				
Middeldure koop	50	2	10%	40% 55m² gemiddeld
Middeldure huur	50	2	20%	
Middeldure huur	70	3	10%	
Vrije sector (huur/koop)			30%	
Totaal			100%	

Bovenstaande samenstelling geldt voor alle ontwikkelvelden m.u.v. de Draka en Exclusiva kavels, waar afwijkende afspraken zijn gemaakt.

Werkprogramma

Hamerkwartier richt zich op de productieve en creatieve bedrijvigheid. Dit is onder te verdelen in drie typen: reguliere bedrijfsvloeren, kantoren en de hybride bedrijfsvormen waar productieve bedrijvigheid gemengd is met kantoorruimte. Naast nieuw in te passen bedrijvigheid blijft ook ca. 80.000 m² werkprogramma behouden in het gebied. 50% van het bouwveldoppervlak wordt gevuld met bedrijvig-

heid, de overige meters worden op de verdieping opgelost. Hierdoor ontstaat een wisselende verschijningsvorm in de straat met een combinatie van wonen en werken. Hieronder volgt een opsomming voor de fysieke randvoorwaarden en gebruiksspecificaties voor de verschillende bedrijfstypes. Deze randvoorwaarden zijn onderdeel van de studie Hamerkwartier Werkt!

Fysieke randvoorwaarden	
Meng op bouwveldschaal	■ Meng woon- en werkfuncties op bouwblokniveau om het woon-werkkarakter van Hamerkwartier te weerspiegelen en het ontwikkelen van minder rendabele werkfuncties tegelijk te ontwikkelen met het geambieerd woonprogramma; ■ Sta lichte vorm van zonering toe onder voorwaarden.
Creëer ruimte voor parkeerhubs	■ Maak privaat ontwikkelde parkeerlocaties (semi)openbaar t.b.v. van de bereikbaarheid; ■ Realiseer één of twee parkeerhubs t.b.v. de bereikbaarheid
Volg algemene uitgangspunten	■ Toets plannen kwalitatief met de in tabel op blz. 42 benoemde uitgangspunten van een gemengd Hamerkwartier; ■ Supervisieteam gebruikt het Ontwikkeldkader als toetskader voor het advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Volg de richtlijnen per bouwveld	Volg de benoemde richtlijnen en spelregels voor de bouwvelden: ■ 50% van de footprint is gereserveerd voor niet-woonfuncties; ■ 50% van de plintgevel is gereserveerd voor niet-woonfuncties; ■ Initiatiefnemer toont gedurende de planvorming aan dat de op het bouwveld geprojecteerde ambities voor de werkfuncties haalbaar zijn; ■ Bij de bouw van een toren > 50m wordt de ontwikkelende partij geacht garant te staan voor de bouw van een 1500 m² grote grondgebonden bedrijfshal; ■ Bij de bouw van een toren > 30m wordt de ontwikkelende geacht garant te staan voor de bouw van een 1000 m² grote grondgebonden bedrijfshal.
Volg richtlijnen per gebouw	Volg de benoemde richtlijnen en spelregels voor de gebouwen (zoals aangegeven in tabel blz 43): ■ < 2.000 m² BVO kantooroppervlak per gebouw; ■ < 1.000 m² BVO per kantoorvloer; ■ 1x in Hamerkwartier een bedrijfsverzamelgebouw met 5000 m² aan kantooroppervlak.
Creëer voldoende ruimte voor bedrijfsactiviteiten in de Openbare Ruimte	■ Realiseer voldoende ruimte (zoals aangegeven in het handboek Openbare Ruimte) in de openbare ruimte voor laad- en losactiviteiten; ■ Realiseer functionele minipockets door het terugleggen van de rooilijn op eigen terrein.
Maak een inspiratiedocument met mengmogelijkheden	■ Toon met inspirerende voorbeelduitwerkingen en referenties de mogelijkheden om wonen en werken te mengen binnen een bouwveld.

Gebruiksspecificaties werkruimten Hamerkwartier	
Kantoorruimte	Voor werkruimtes die als creatief kantoor zijn bestemd, geldt: ■ 18-25 m² BVO / 1 fte (inclusief freelancers); ■ > 50% van het werkvloeroppervlak (BVO) is ingericht als kantoor.
Productieve bedrijfsruimte	Voor werkruimtes die als productief bedrijf zijn bestemd, geldt: ■ Er wordt gewerkt aan het fabriceren, onderhouden en/of overslag van producten en goederen; ■ > 40 m² BVO / 1 fte (inclusief freelancers); ■ < 30% van het werkvloeroppervlak (BVO) is ingericht als kantoor.
Hybride bedrijfsruimte	Voor werkruimtes die als hybride bedrijf zijn bestemd, geldt: ■ Er wordt gewerkt aan zowel het aanbieden van diensten als het fabriceren, onderhouden en/of overslag van producten en goederen; ■ 25 – 40 m² BVO/1 fte (inclusief freelancers); ■ 30-50% van het werkvloeroppervlak (BVO) is ingericht als kantoor.
Horeca	Een horecavergunning in het Hamerkwartier wordt bij voorkeur afgegeven aan een onderneming die: ■ ofwel ondersteunend is aan een maatschappelijke functie, een productief bedrijf of een kunst- en cultuurvoorziening; ■ ofwel een aandeel van het personeel is geworven uit mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt; ■ of draagt op een andere manier bij aan de doelstellingen van het Hamerkwartier.

Tabel: Gebruiksspecificaties t.b.v. het Omgevingsplan

Gebouwspecificaties werkruimten Hamerkwartier	
Bedrijfsruimte regulier	■ m² BVO footprint, mogelijkheid op te delen in verhuurunits van ca. 500 m²; ■ basisverdiepingshoogte is minimaal 8 m; ■ Een tussenverdieping voegt maximaal 30% vloeroppervlak toe aan de bedrijfsloods (ondersteunend kantoor); ■ grote kolomvrije overspanning van minimaal 8 m breed; ■ obstakelvrije plintruimte op maaiveldniveau met betredingsmogelijkheden.
(gemotoriseerde) Voertuigen	■ Gevels zijn optimaal geïsoleerd tegen geluidsproductie; ■ Binnenruimte kan mechanisch geventileerd worden om bij momenten van geluidsproducerende activiteiten de ruimte te kunnen afsluiten; ■ Dakvlak is als collectieve ruimte toegankelijk voor bewoners en/of werknemers; ■ Dakvlak is voorzien van beplanting.
Hybride bedrijfsruimte	■ Verschijningsvorm van een bedrijfsruimte (zie boven: o.a. op maaiveldniveau, verhoogde verdiepingshoogte, kolomvrije overspanning, mechanische ventilatie); ■ Maximaal 50% ondersteunend kantoor i.p.v. 30% bij een reguliere bedrijfsruimte; ■ Duidelijk te onderscheiden van zowel reguliere bedrijfsruimte als creatief kantoor, t.b.v. publiekrechtelijk kader & handhaving op gebruik.
Creatief kantoor	■ < 2.000 m² BVO per gebouw; ■ < 1.000 m² per verdiepingvloer; ■ op te delen in verhuurunits van maximaal 1.000 m²; ■ flexibel indeelbare plattegrond; ■ verdiepingshoogte van 3,5 meter.

Tabel gebouwspecificaties t.b.v. het omgevingsplan

Uitgangspunten gemengd Hamerkwartier
■ De realisatie van minder rendabele functies wordt tegelijkertijd met de meer rendabele functies ontwikkeld en niet naar achter gefaseerd. ■ Een multifunctionele levendige plint activeert de straat over de hele dag ■ De architectuur weerspiegelt het woon-werk karakter van het gebied ■ Bestaande werkfuncties en gebouwen worden deels behouden, afhankelijk van hun technische, historische en gebruikswaarde. ■ De bedrijven zijn goed bereikbaar voor bedrijfsvoertuigen (op- en overslag van producten, werknemers en bezoekers). ■ De openbare ruimte is veilig voor alle voetgangers en fietsers (jong en oud, snel en langzaam) op elk moment van de dag. ■ Woon- en werkfuncties vormen een synergie

Tabel Uitgangspunten t.b.v. het afwegingskader

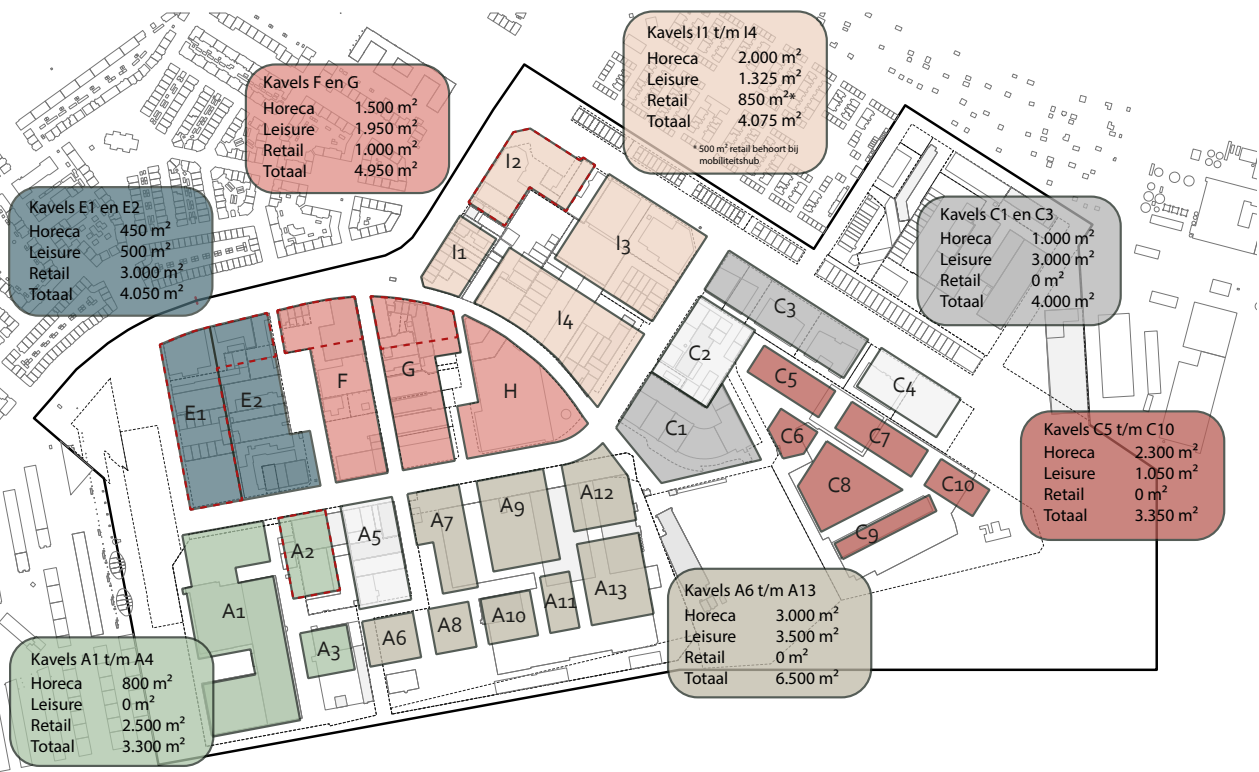
* afwijkingen zijn mogelijk, zie voor nadere toelichting en waarden hoofdstuk 4 Hamerkwartier Werkt!

Commerciële voorzieningen

Bij de ontwikkeling van het Hamerkwartier hoort de ontwikkeling van commerciële voorzieningen. In onderstaande kaart zijn de gebieden aangegeven die geschikt zijn voor één of meerdere typen commerciële voorzieningen. De invulling van commerciële voorzieningen geschiedt in samenwerking met de gemeente waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Het zoekgebied voor de supermarkten en de detailhandel is kavel A1/A2 aan het Gedempt Hamerkanaal, E1 aan de Motorkade en de noordzijde van kavel E2 aan de Meeuwenlaan. Ook voor 250 m² ondersteunende horeca is het zoekgebied op deze kavels.

- Voor overige horeca en leisure voorzieningen ligt het zoekgebied aan de stadsstraten (Meeuwenlaan, Johan van Hasseltweg), het Gedempt Hamerkanaal en het Oeverpark (zie kaart onder). In de blokpaspoorten vindt u een indicatie van de metrages per kavel.



Kaart zoekgebied commerciële voorzieningen

Totale hoeveelheden:	
Horeca	11.050 m²
Leisure	10.875 m²
Retail	7.350 m²
Totaal	29.275 m²
Zoekgebied retail	

Maatschappelijke voorzieningen

Bij de ontwikkeling van het Hamerkwartier hoort de ontwikkeling van verschillende maatschappelijke voorzieningen. In onderstaande kaart zijn de maatschappelijke voorzieningen die nodig zijn in het nieuwe Hamerkwartier opgenomen. De invulling van maatschappelijke voorzieningen geschiedt in samenwerking met de gemeente waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Voor een aantal voorzieningen geldt een zoekgebied; dit is aangegeven met een stippellijn in de kleur van de voorziening. De voorziening moet op een van de kavels binnen dit zoekgebied gerealiseerd worden.
- Sommige voorzieningen zijn gedurende de ontwikkeling al nodig. Dit zal in overleg met de gemeente georganiseerd worden.



Kaart zoekgebied maatschappelijke voorzieningen

Legenda	
ZC	Zorgcluster
EZ	Eerstelijnszorg
BK	Buurtkamer
DB	Dagbesteding
BJ	Behandelwoonlocatie jeugd
VO	Voortgezet onderwijs
PO	Alles-in-één-school
SH	Sporthal
CC	Cultuurcluster
SB	Buitensport
Zoekgebied	

Maatschappelijk en collectieve voorzieningen

Bebouwd en onbebouwd

De Input voor deze tabel is gebaseerd op vastgestelde referentienormen. Het Hamerkwartier

geldt als hoogstedelijk gebied en er is uitgegaan van maximaal 6.500 woningen. Ten aanzien van maatschappelijke voorzieningen wordt maatwerk toe-gepast voor de specifieke situatie van het Hamerkwartier.

Voorziening	m² BVO binnen per voorziening	m² buiten per voorziening	Beoogde locatie kavel	Toelichting
Ca. 3 Alles-in-een-scholen	3.700 (ca. 2.200 m² foot-print gebouw)	1700	H, A7 t/m A10 C5 t/m C10	Onderwijs, kinderdagverblijf en gymzaal voor kinderen van 0-12 jaar
VO-school	6.400 (7.500 incl gymzalen; niet nodig gezien realisatie sporthal)	Buitenruimte ntb (ca 1000) plus ruimte voor 672 fietsen/scooters	A1 t/m A3	School voor voortgezet onderwijs voor kinderen van 12-18 jaar
Sporthal	3.000 – 3.800		A1-A2	Binnensport in stadsdeel Noord
Zorgcluster (sociaal buurtteam en gezondheidscentrum)	1.500 (300 + 1200)		E1-E2	Nieuwe locatie voor sociaal buurtteam tbv groter gebied, i.c.m. eerstelijnszorg: wisselende combinatie van behandelkamers, spreek- en wachtruimten, oefenruimten, kantoren en flexibele werkplekken, evt met apotheek
2 à 3 eerste-lijns-zorgvoorzieningen/huisartsen	150		I3, optioneel: C7/C8	Voor huisartsenzorg en evt. andere eerstelijnszorgverleners
2 à 3 buurtkamers	120		A1 t/m A3 I4 optioneel: C4	Ontmoetingsruimte voor de buurt tbv samenzijn, activering, talentontwikkeling etc.
Dagbesteding ouderen (mee-doen)	100 (icm andere MV)-150 (stand-alone)	50	I4	Rustige huiskamerachtige ruimte tbv dagbestedingsactiviteiten voor ouderen/mensen met dementie
Begeleid wonen jongeren 1x	200		A7 t/m A13	Kinderen of jongeren (max. 4) wonen met professionele opvoedouder resp. (ambulante) begeleiding
Cultuur*	1.500		A1	Gericht op culturele activiteiten voor talentontwikkeling, productie en presentatie van kunst en cultuur
Sport (on)georganiseerd	± 3.000	± 13.000	Hamerkop onder C7 en sportpark de Weeren	Ruimte voor sport waar ook georganiseerde buitensport op gezette tijden programma aanbiedt
Sport in de openbare ruimte		± 6.500	Oeverpark, Motorplein, meeuwenlaan, JvHasseltzone	Sport, sportieve recreatie en bewegen
Speelplekken		± 3.250	Groene pockets, Oeverpark, Motorplein, Meeuwenlaan, JvHasseltzone	Speelplekken in de buurt (jongere kinderen)
Speelvelden		± 6.500	Oeverpark, Motorplein	Speelvelden in de buurt (oudere kinderen)

* Genoemd metrage is sec voor cultuurcluster met podiumfuctie. Daarnaast wordt meer ruimte geboden voor kunst en cultuur en cultureel ondernemerschap in Hamerkwartier.

Groenopgave

De groennorm is vastgesteld als onderdeel van Koers 2020 – 2025 en is opgenomen in het voorzieningenmodel. Alle nieuwe buurten die na 2018 worden gerealiseerd dienen aan deze norm te voldoen. De referentienorm Groen is nodig om van Amsterdam een economisch sterke én een leefbare, klimaatadaptieve stad te maken.

De mate waarin voorzieningen voorkomen wordt bepaald door het type woonmilieu. In Hamerkwartier wordt uitgegaan van Centrumstedelijke norm van 8 m²/woning voor gebruiksgroen en 8 m²/

woning eco groen. De norm is vastgesteld in de projectnota. Er wordt genoeg groen gerealiseerd om 6.365 woningen te bouwen.

In het Hamerkwartier zal 40% van het uitgeefbare kaveloppervlak in groen gerealiseerd worden op daken van ontwikkelingen en gebouwen.

Deze getallen zijn inclusief de groenstrook aan de noordoostzijde van de Johan van Hasseltweg. Hier dient nog definitieve besluitvorming plaats te vinden. De groenstrook is wel onderdeel van het geschetste eindbeeld.

Groen tabel	6.000 woningen	6.500 woningen	niet-wonen*
Gebruiksgroen (8 m² per woning)	48.000 m²	52.000 m²	
Ecogroen (8 m² per woningen en extra 0,1 m² per 1 m² BVO kantoor-, winkel of bedrijfsruimte (terrein))	48.000 m²	52.000 m²	23.400 m²
6.000 woningen en 234.00 m² niet wonen*	119.400 m²		
6.500 woningen en 234.000 m² niet wonen*	127.400 m²		

Te realiseren groen totaal Hamerkwartier			
Gebruiksgroen	fase 1	fase 2	totaal
IJ-Oeverpark	29.000 m²		29.000 m²
Meeuwenlaan	3.150 m²	1.150 m²	4.300 m²
Pocketsparks	4.480 m²	1.420 m²	5.900 m²
Johan van Hasseltzone		14.080 m²	14.080 m²
Totaal gebruiksgroen	36.630 m²	16.650 m²	53.280 m²
Ecogroen	fase 1	fase 2	totaal
Groen op straat	4.920 m²	2.360 m²	7.280 m²
Groen op kavels	34.000 m²	30.700 m²	64.700 m²
Totaal ecogroen	38.920 m²	33.060 m²	71.980 m²
Totaal groen	75.550 m²	49.710 m²	125.260 m²
Aantal woningen mogelijk (na aftrek 23.400 m2 voor niet wonen)	4.570 woningen	1.795 woningen	6.365 woningen

*In programma ‘niet wonen’ wordt gerekend met:
80.000 m² BVO behoud niet wonen
30.000 m² BVO nieuw commercieel
124.000 m² BVO nieuw werkfuncties
Totaal: 234.000 m² BVO



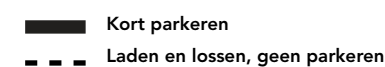
Sportopgave

Het is belangrijk dat sporten en bewegen in de stad mogelijk is, zowel in verenigingsverband als in andere verbanden of op eigen initiatief. In Hamerkwartier maken we ruimte voor sport in het park, op straten en pleinen; van calisthenics tot freerunning tot jeu des boules. Sport en spelen is voor alle leeftijden, en voor iedereen dichtbij en toegankelijk. Sport- en speelplekken zijn aantrekkelijk ingericht. De wensen van de bewoners uit de buurt zijn een belangrijk uitgangspunt voor de inrichting van sport- en speelruimte. Dit wordt verder uitgewerkt in Handboek Openbare Ruimte. Hamerkwartier is een centrumstedelijk (ook wel grootstedelijk) milieu. Als sportnorm geldt hiervoor 1 m² sport in de openbare ruimte per woningen en 2 m² georganiseerde buitensport per woning

Sport en spelen programma gerealiseerd bedraagt:

- 6.500 m² urban sportpark op Hamerkop (mocht niet alles in de openbare ruimte passen, dan dient ook gebruik te worden gemaakt van dakvlakken). Rest in sportpark de Weeren.
- 6.500 m² sport in openbare ruimte
- 3.500 m² speelplekken (0-6jaar) waaronder 3 schoolpleinen, die openbaar toegankelijk zijn na schooltijd
- 3.000 m² speelvelden (6-12 jaar) in Oeverpark en Motorplein

Er komen in alle groene pockets speelvoorzieningen voor alle leeftijden. Daarnaast komen er twee grote speelplekken in Oeverpark en Motorplein



Parkeren bewoners, werknemers en bezoekers

Voor parkeren van bewoners geldt de nota Parkeernormen auto 2017. Het geldende principe is parkeren op eigen terrein; in het gebied worden geen parkeervergunningen uitgegeven. Uitgebreide informatie komt terug bij het hoofdstuk blokpasspoorten. Het Hamerkwartier zal transformeren tot een hoogstedelijk gemengd gebied. Daarbij zal de druk op de openbare ruimte groot worden. Omdat er meer mensen van de openbare ruimte gebruik zullen maken, zal er minder ruimte komen voor parkeren. De nu beschikbare parkeerplekken in de openbare ruimte (ca. 1000) zullen gefaseerd worden opgeheven. In de eerste fase van de ontwikkeling zelfs tot

de helft. Dit komt met name door werkzaamheden op het Gedempt Hamerkanaal, de Motorkade, de Meeuwenlaan en de Van Hasseltweg nabij de rotonde en wegen rondom bouwprojecten. Evengoed blijven er voldoende plekken over om vergunninghouders en klanten/bezoekers plek te bieden. Gefaseerd zullen er bovendien plekken beschikbaar komen in de nieuw te ontwikkelen parkeerhub en in bewonersparkeergarages.



Impressie van Hamerstraat, met rechts een pocketpark



2

Openbare ruimte

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van het *Handboek Openbare Ruimte*. Dit handboek beschrijft de essentie van de toekomstige inrichting van het Hamerkwartier. Het *Handboek Openbare Ruimte* is bijlage bij de Investeringsnota.

Samenvatting

Het *Handboek Openbare Ruimte* bevat uitgangspunten voor het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte van het Hamerkwartier. Het beschrijft de gewenste kwaliteit van de ruimtes en welke functionaliteiten daarbij horen. Locaties van de straten, pockets en inrichtingselementen zijn indicatief en worden later in het proces bepaald.

Karakter en identiteit

De geschiedenis van Hamerkwartier is geworteld in het verleden als industrieel gebied op de grens tussen het IJ en de Vogelbuurt. De ruimtelijke structuur van de huidige openbare ruimte van Hamerkwartier wordt bepaald door de kanaalprofielen en industriële functies die ooit het gebied via water bereikbaar moesten houden. Op deze manier kan de geschiedenis van het gebied nog steeds gelezen worden in de ruimtelijke structuur.

Ambitie openbare ruimte

Het Hamerkwartier kent de volgende ambities voor de openbare ruimte:

- Gezond: divers groen dichtbij, focus op fietser en voetganger, voorzieningen in de buurt, aanleiding geven tot bewegen (sport en spelen)
- Klimaatadaptief: rainproof, veel bomen voor schaduw, inheemse beplanting en ecologie
- Circulair: hergebruik bestaande materialen, bestaande objecten integreren in het ontwerp
- Verbonden: veilige looproutes naar omliggende buurten; sport en speelprogramma wordt complementair aan het aanbod in de omgeving.
- Flexibel: dubbelgebruik van de ruimtes door bewoners en bedrijven; minimaliseren vaste objecten in de straten; minimale hoogteverschillen tussen rijweg en trottoir.
- Divers: zichtbare geschiedenis, gevarieerd aanbod van voorzieningen, diverse openbare ruimtes; ruimte voor eigen invulling.



Impressie openbare ruimte, met wadi, Meeuwenlaan

Fasering en tijdelijke inrichting

De openbare ruimte wordt in fases aangepakt. In de tussentijd wordt een tijdelijke openbare ruimte ingericht die leefbaar, veilig en bereikbaar is. Er wordt een BLVC (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) kader opgesteld. Kabels en leidingen worden vervangen in het Gedempt Hamerkanaal en in de Schaafstraat – dit wordt ook wel de backbone genoemd. De rotonde bij de Meeuwenlaan en Johan van Hasseltweg wordt omgevormd tot kruispunt.

Ruimtelijke structuur



Verbinding met omgeving



Hoofdaansluiting



Groene randen



Continue route langs het water



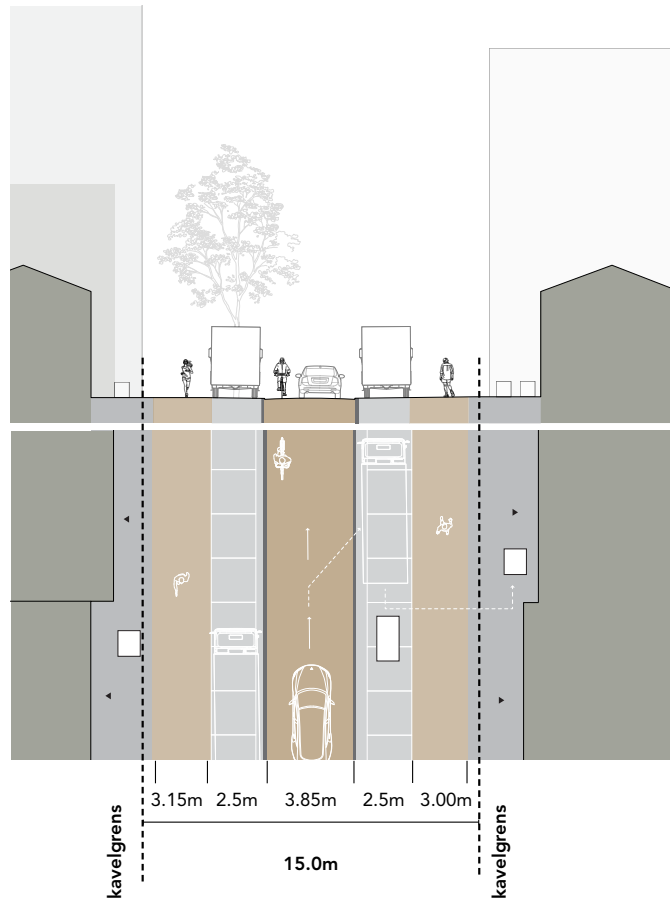
Straten



Bijzondere plekken



Plankaart openbare ruimte



Werk/Werk



Woon/Werk

Woon- en werkstraat

Werk- en woonstraten moeten autoluw worden ingericht. Verblijfskwaliteit en veiligheid staan centraal. Deze straten worden toegankelijk voor verkeer tot 7,5 ton en niet langer dan 10 meter. Door de lage verkeersintensiteit van de woon-werkstraten, het alleen faciliteren van laden en lossen (geen autoparkeren), ontstaat na werktijden ruimte voor bewoners om de straat te gebruiken. De laad- en losstrook kan samen met het trottoir als brede stoep gebruikt worden. Lage trottoirbanden helpen om de hele breedte van de straat als een geheel te benutten.

Tussenruimte

Op de kavels wordt een extra verlengstuk van de bedrijfsvloer mogelijk gemaakt, een zogenoemde tussenruimte. Bedrijven kunnen tijdelijk in deze ruimte hun goederen stallen, werk uitvoeren, etc. Deze tussenruimte zal functioneren als een voortuin van bedrijven. De tussenruimte is te allen tijde openbaar toegankelijk.



Verkeersstructuur Hamerkwartier

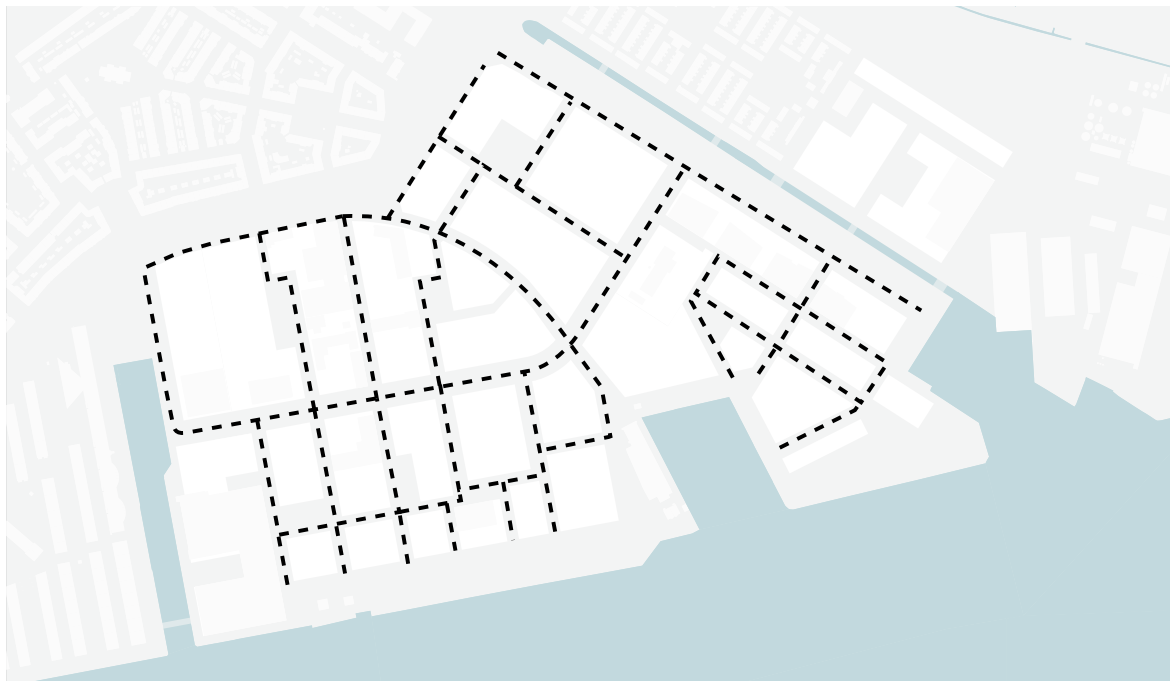
- Gebiedsontsluitingsweg 50 km/h
- Erftoegangsweg 30 km/h
- Woon-/werkstraat, één richting
- Autovrij met tijdvenster
- Autovrij

Mobiliteit – autoluwe wijk

- Voetgangers, fietsers en OV staan in Hamerkwartier centraal.
- Autoverkeer wordt zo veel mogelijk opgevangen in parkeergarages aan de randen van het gebied.
- Wie bij zijn voordeur móet zijn met de auto, kan er bij (AOV, mindervalide bewoners, etc.)
- Er komen bredere stoepen, met ruimte om te verblijven en elkaar te ontmoeten.
- Fijnmazig loopnetwerk en een hoge verblijfskwaliteit nodigen uit tot bewegen.
- Logische en directe routes naar dagelijkse voorzieningen, brede stoepen en goede oversteekplaatsen, ook van en naar omliggende buurten.
- Meer ruimte voor laden en lossen, parkeren van fietsen, scooters, kleine elektrische voertuigen. Deelmobiliteit volop beschikbaar, als alternatief voor (auto)bezit.

Bedrijvenlogistiek

- Voor laden en lossen wordt een extra brede bezoekersparkeerstrook (gemaakt op de maat van een 7,5-ton vrachtwagen).
- Gedempt Hamerkanaal is toegankelijk voor al het verkeer, woon-/werkstraten faciliteren vrachtwagens tot 7,5 ton en 10 m lang.
- De bevoorrading van het Oeverpark en de plinten van Meeuwenlaan gebeurt tijdens vensertijden.
- Verhuizers, nood-en hulpdiensten kunnen elke plek in het gebied bereiken.



Bezoekersparkeren

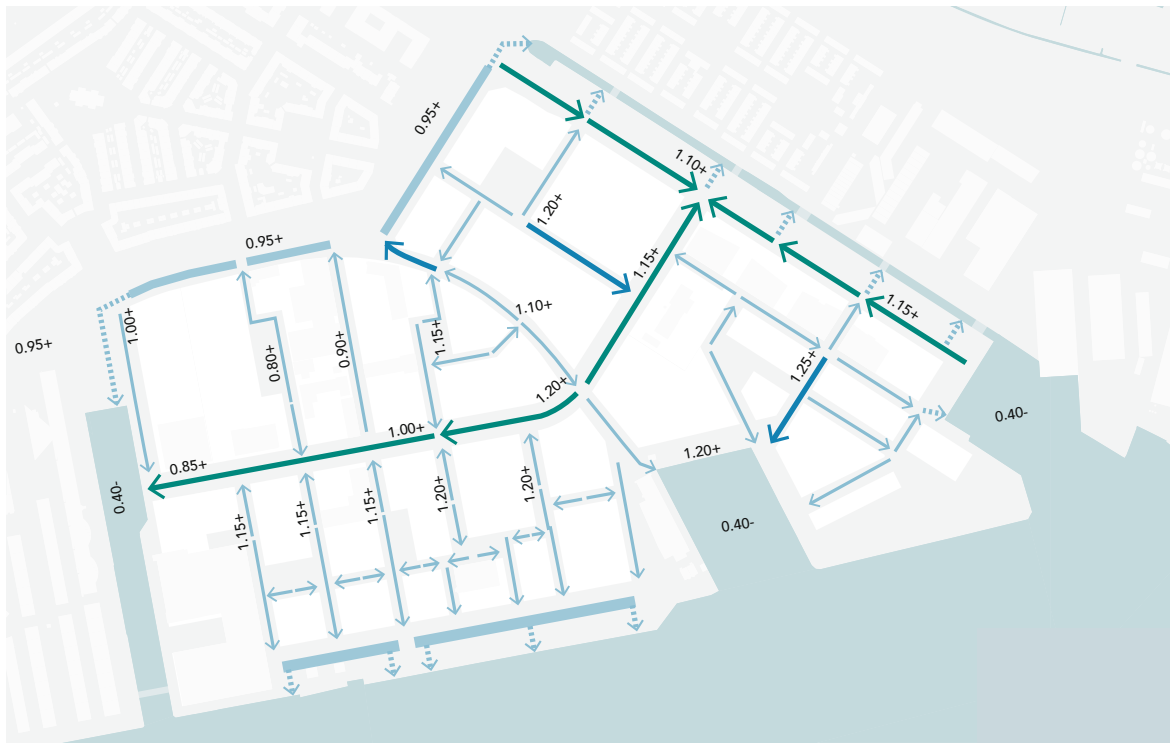
De parkeerhub (boven- of ondergronds) aan de rand van het gebied zal het grootste deel van het bezoekersparkeren opvangen. De parkeervoorzieningen moeten altijd openbaar zijn. In de openbare ruimte komen laad-en-losplekken.

- Het Gedempt Hamerkanaal is voorzien van laad-en-losplekken, kort parkeren buiten werktijden is hier toegestaan.

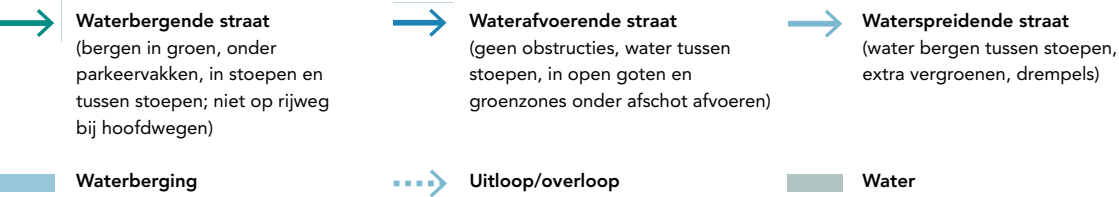
- Laad-en-losplekken in de woon-/werkstraten zijn na werktijden voor het verblijven van bewoners, parkeren is hier niet mogelijk
- Mindervalideparkeerplaatsen zijn mogelijk in alle autotoegankelijke delen.
- Deelauto's in de parkeerhubs

Fietsparkeren

Voor het Hamerkwartier gelden fiets- en scooter-



Kaart maaiveldhoogtes en afwateringsrichting



parkeernormen zoals omschreven in de *Nota Parkeernormen Fiets en Scooter*. Benodigde parkeerplaatsen voor wonen en niet-wonen worden gerealiseerd op eigen kavel.

Bezoekersparkeren voor woningen wordt gerealiseerd in de openbare ruimte en bedraagt minimaal 0,5 fietsparkeerplaats per woning en 0,13 parkeerplaats voor scooters. Bezoekers kunnen parkeren in daarvoor aangewezen vakken.

Maaiveldhoogtes en rainproof

- Gemiddelde maaiveldhoogte is NAP +1.0 m. Kans voor ophogen is minimaal door aanwezigheid van bestaande gebouwen die behouden blijven.
- Openbare ruimte moet minimaal 60 millimeter neerslag per uur kunnen verwerken.
- Actief infiltreren is in Hamerkwartier niet mogelijk.
- In de Meeuwenlaan komt een wadi om overtollig water van noordelijke straten naar het Motor-kanaal te geleiden.
- De perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein (60 mm).

Materialen

Hamerkwartier is een industrieel gebied, waar diverse relictten en materialen vertellen over het

verleden. Het gebied is ruw, rauw en functioneel. Het is van belang voor het behoud van dit industriële karakter om historische materialen een plek te geven in de openbare ruimte. Deze materialen zijn betonplaten en gebakken klinkers. Stelconplaten worden hergebruikt voor laden en lossen en parkeerplekken. Hergebruikte gebakken klinkers worden toegepast in het trottoir. Om zo veel mogelijk hergebruikt materiaal toe te passen is een onderzoek nodig om te bepalen welk formaat gebakken klinkers het meest beschikbaar is en past in het gebied. Er wordt nu uitgegaan van linge- of dikformaat.

De openbare ruimte wordt een verlengstuk van de bedrijfsvloer, er komen laad-en-losplekken om logistiek te faciliteren. In de woon-/werkstraten worden lage trottoirbanden toegepast voor comfortabel in- en uitrijden van vrachtverkeer.

Ter bescherming van de bomen wordt voorgesteld om een vierkante (beton) boomkrans te onderzoeken en deze zo te ontwerpen dat regenwater wordt doorgelaten.

Bijzondere plekken

Nader te bepalen, karakterbehoud, hergebruik Stelconplaat



Asfalt, zwart en rood



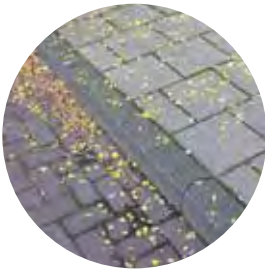
Gebakken klinkers, keiformaat, rood bruin



Gebakken klinkers, linge-/dikformaat, rood bruin



Stelconplaten, 2.0 x 2.0m, en 2.0 x 1.0m, beton



Trottoir- en opsluitbanden, uitgewassen Amsterdam, beton



Vierkante boomkrans (beton), verhoogd ter bescherming van bomen en water doorlatend



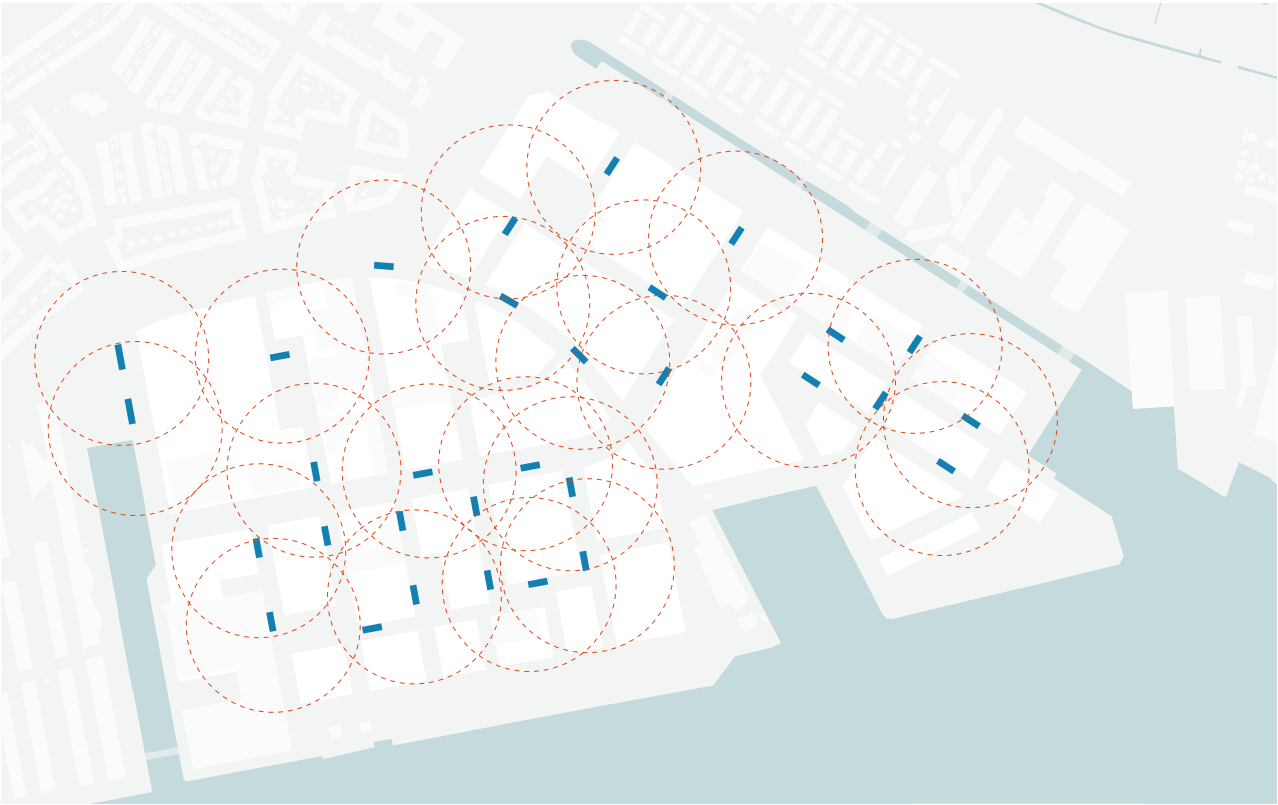
Straatkolk, 450x200mm

Ondergronds, kabels en leidingen

- Gedempt Hamerkanaal als het hoofdtracé voor kabels en leidingen
- Regeneratieleiding in Gedempt Hamerkanaal, WKO leidingen op de kavels
- Trafo's worden inpandig opgelost
- In de 15m straten is voldoende ruimte voor een rij bomen

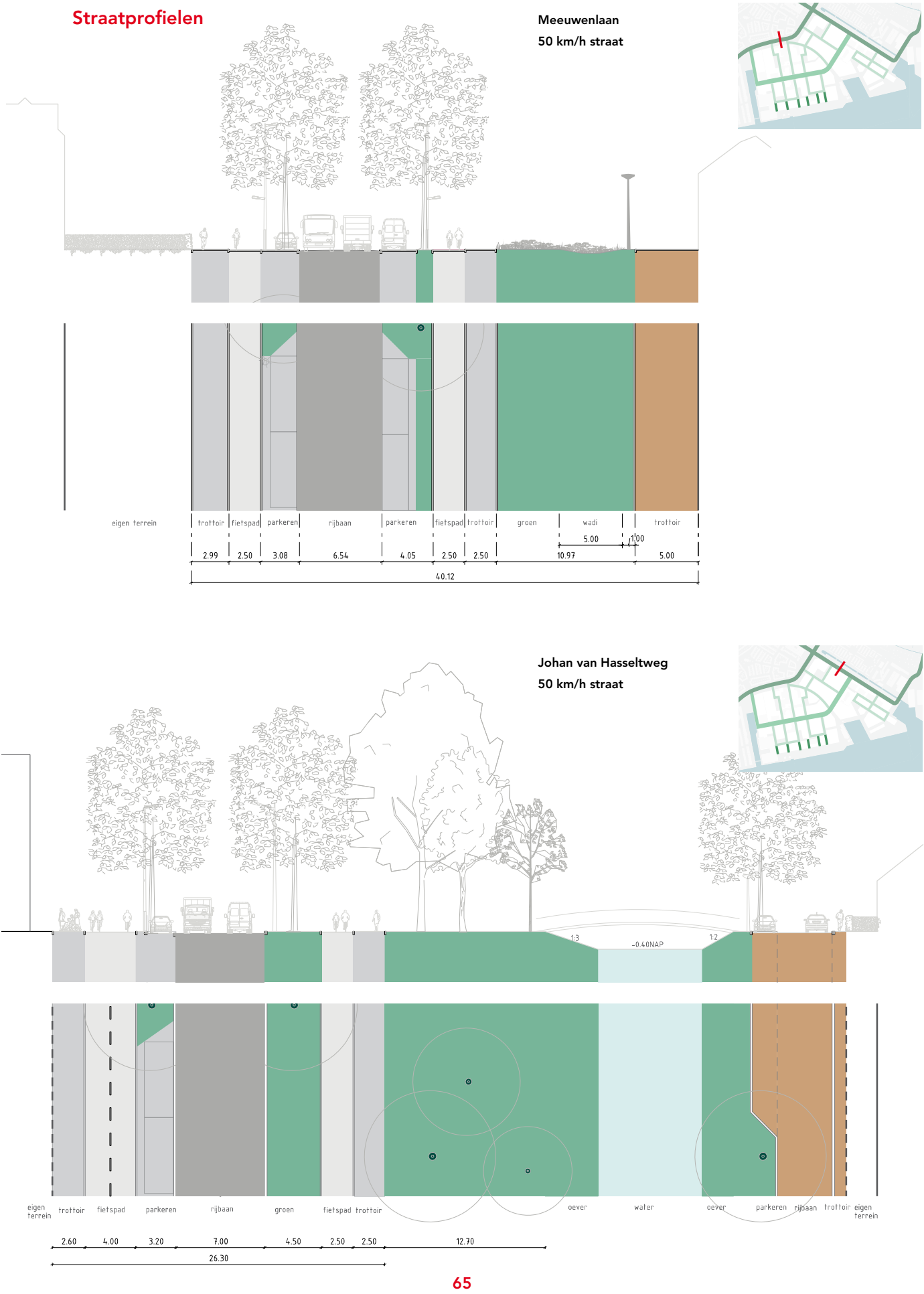
Afvalinzameling

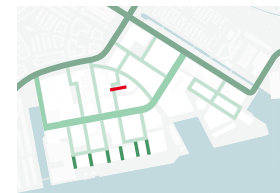
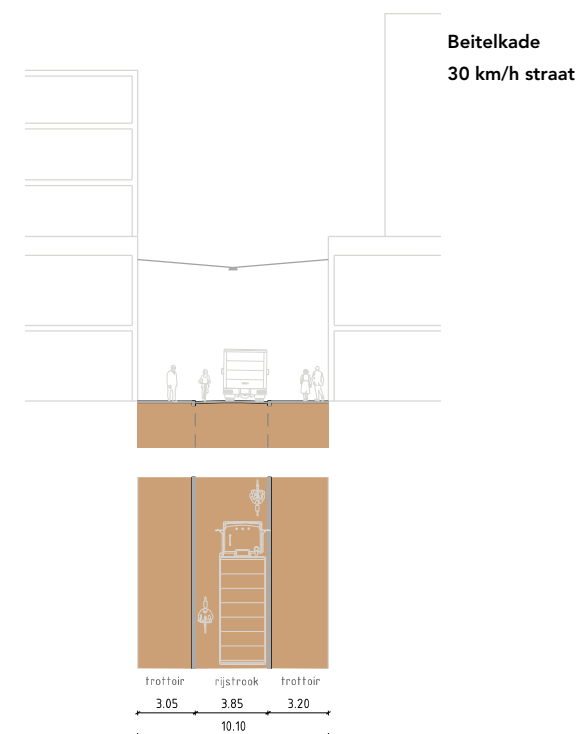
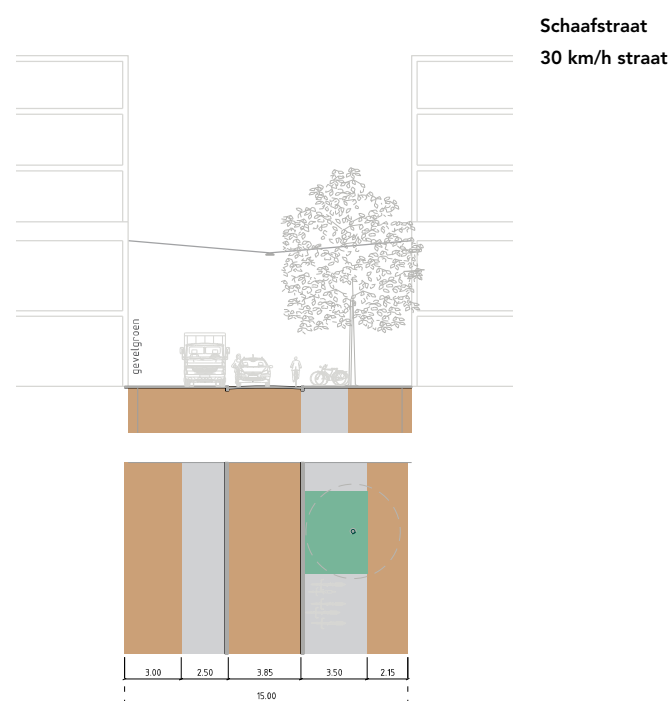
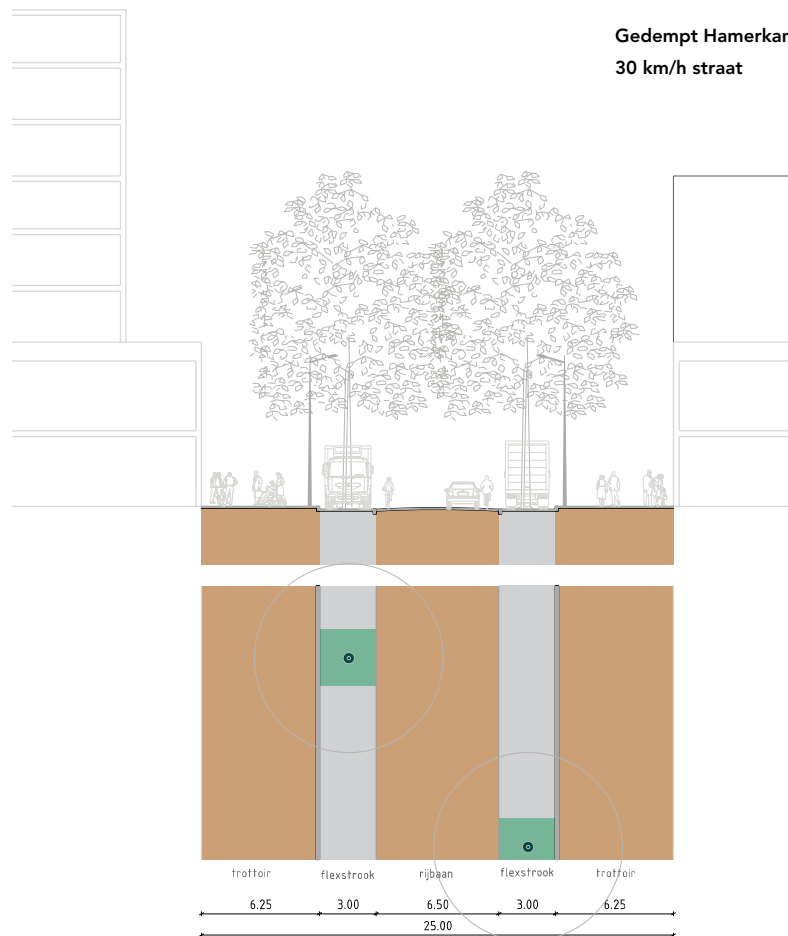
Het doel is om zo veel mogelijk van het huishoudelijk afval en bedrijfsafval gescheiden in te zamelen. Gescheiden fracties maken hergebruik mogelijk. De hoge toekomstige dichtheden in het Hamerkwartier bieden echter beperkt ruimte voor gescheiden afvalcontainers in de openbare ruimte. Er is gekozen om bewonersafval in ondergrondse afvalcontainers in de openbare ruimte in te zamelen. Afval van niet-woonfuncties wordt niet in de openbare ruimte, en uit het zicht, opgelost.



Prognose van aantal afvalinzamellocaties

Straatprofielen



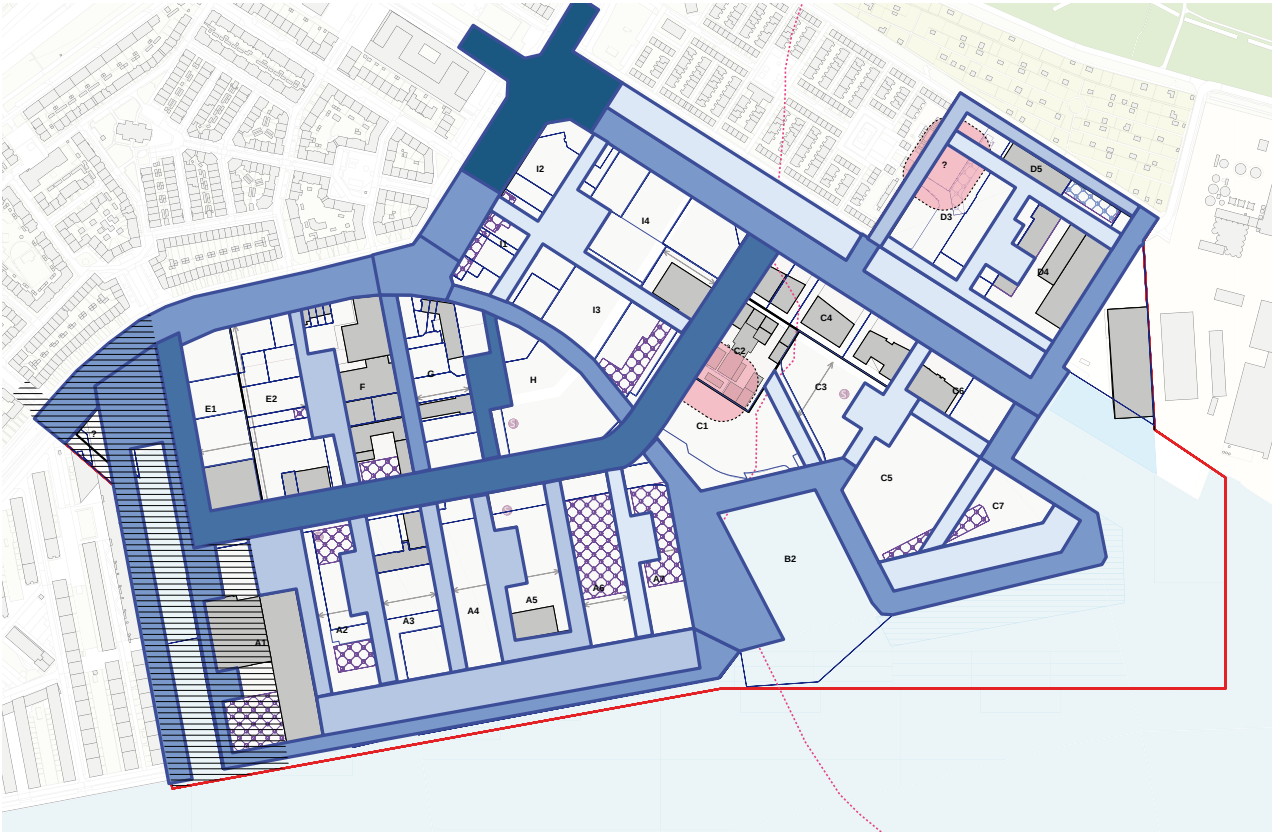


Fasering

De openbare ruimte wordt in fases aangepakt. Als eerste wordt de rotonde Meeuwenlaan/Johan van Hasseltweg gevormd naar een kruispunt.

Kabels en leidingen worden vervangen in het Gedempt Hamerkanaal en de Schaafstraat – de backbone.

In de tussentijd komt er een tijdelijke openbare ruimte die leefbaar, veilig en bereikbaar is. Er wordt een BLVC-kader (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) opgesteld.



Fasering openbare ruimte Hamerkwartier

2021	rotonde
2024	voor start bouw
2025	vanaf start bouw
2030	vanaf oplevering
2035+	onbekend

Participatie

De transformatie van het Hamerkwartier zal meer dan 10 jaar duren en in die tijd zullen de onderwerpen voor participatie gaan verschuiven van betrokkenheid bij ontwerp-opgaven naar eigenaarschap over de eigen wijk.

Uitgangspunten participatie:

- Er wordt duidelijk gecommuniceerd over wat, wanneer en hoe kan worden meegedacht over openbare ruimte.
- Bewoners en stakeholders worden betrokken bij de invulling van groene pockets aan Meeuwenlaan, Motorplein en Oeverpark en tijdelijke inrichting.
- Sport en spelen wordt complementair met de voorzieningen in de omgeving; er wordt gekeken naar het netwerk van de voorzieningen.



Participatie Hamerkwartier, 2017



3

Beeldkwaliteit

Sturen en verleiden, regie op ruimtelijke kwaliteit

Bij de transformatie van het Hamerkwartier wordt gestreefd naar een hoge ruimtelijke kwaliteit. Met dit beeldkwaliteitsplan geven we aan met welke sturende principes we deze hoge kwaliteit willen bereiken. Daarbij is dit beeldkwaliteitsplan, samen met een proactieve bouwplanbegeleiding door het supervisieteam, met name een stimulerend kader voor ontwikkelaars en architecten. Daarnaast biedt het een helder toetsingskader. Omdat de transformatie van het Hamerkwartier een langjarig proces zal zijn dat wel twee decennia zal beslaan, zorgt het beeldkwaliteitsplan met bijbehorend protocol ook voor continuïteit in het kwaliteitsniveau van bouwplannen.

De sturende principes vindt u in het tweede deel van dit beeldkwaliteitsplan. Ze zijn gebaseerd op en worden gemotiveerd door de kernwaarden en ambities, maar ook de context en condities die voor het Hamerkwartier gelden. Die vindt u in het eerste deel van dit beeldkwaliteitsplan en in het hoofdstuk Stedenbouwkundig plan. De sturende principes staan dus in dienst van het bereiken van de kernwaarden en ambities en zijn daarmee middelen, geen doelen op zich.

CRK en supervisie

De finale toets van bouwplannen op beeldkwaliteit is de verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Zij doet dit op basis van de voor het Hamerkwartier relevante gebiedstyperingen in de welstandsnota *De schoonheid van Amsterdam*. Tussen de gebiedstyperingen in de welstandsnota en dit Beeldkwaliteitsplan zou geen discrepantie moeten bestaan. Daarmee is een logische continuïteit en verwachtingenopbouw in de kwalitatieve bouwplanbegeleiding gewaarborgd.

Supervisor en supervisieteam begeleiden bouwplannen proactief op basis van dit *Beeldkwaliteitsplan* met als doel: het meest passend plan, binnen de opdracht van de opdrachtgever én in de context van het Hamerkwartier. De supervisor adviseert de CRK met een onderbouwd advies. De CRK behoudt echter haar onafhankelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheid een finaal advies op een bouwplan te formuleren.

Diversiteit

Hoogstedelijke
mix

Voortbouwen op
het bestaande

Flexibel

Kwaliteit boven
tempo & volume

Collectief

Hoogwaardige
openbare ruimte

Circulair

Kernwaarden en ambities

De lat ligt hoog. Naast een context en condities die het speelveld van de transformatie afbakenen en karakteriseren, zijn er kernwaarden en ambities die kleur en betekenis geven aan de transformatie. Doelen die de regie, met name op beeldkwaliteit, door de gemeente motiveren.

Diversiteit en variatie

Het Hamerkwartier wordt een wijk met een rijke diversiteit. Niet alleen door de manier waarop oude en nieuwe gebouwen samen naast elkaar staan, maar ook door de hoogstedelijke mix van functies. Naast creatieve maakbedrijven en kantoren komen er ook maatschappelijke en commerciële voorzieningen, én wonen in velerlei soorten. De diversiteit zit hem niet alleen in sociale diversiteit, maar ontstaat ook door de ruimtelijke variatie in de maat en de verschijningsvorm van gebouwen. Ranke torens naast bedrijfsloodsen, in een staalkaart van architectonische concepten. Waarbij niet mooi of lelijk bepalend zijn, maar passend en consistent.

Kwalitatief hoogstedelijk milieu

Hoogstedelijkheid gaat gelukkig niet alleen over aantallen woningen en inwoners, over hoeveelheid vierkante meters en bouwhoogtes, over dichtheid en FSI. Natuurlijk is er alle aanleiding om bij transformatie op zoek te gaan naar een ruimtelijk model dat veel woningzoekenden, ondernemers, kunstenaars en maatschappelijke voorzieningen een plek kan bieden. Maar dan alleen in een setting die een zeer aantrekkelijk stuk stad oplevert, verbonden met de rest van de stad en de omliggende buurten. Met samenhang en balans, aantrekkelijke straten met genoeg zon en licht. Straten met actieve en flexibele plinten waar van alles gebeurt dat bijdraagt aan de economie van de stad én aan de levendigheid in de buurt. Fiftyfifty gemengd met wonen aan de straat zodat er ook in de avond en in het weekend ogen op straat zijn. Een wijk waar ook voldoende ruimte en groen is.

Flexibel en functioneel

Techniek is leidend, decoratie dienend. Flexibiliteit is het uitgangspunt, aanpasbaarheid is vanzelfsprekend. Vorm volgt functie. Zo gaat het al een eeuw in het Hamerkwartier en ook de komende decennia zal dit de ontwerphouding zijn, voor zowel gebouwen als de openbare ruimte. Dit is geen vrijbrief voor luiheid, willekeur of desinteresse. Sublimiteit, schoonheid, verleiding en esthetiek, innovatie en

verrassing zijn de norm, afgewisseld met gezonde portie ratio en pragmatisme.

Circulair en duurzaam

Te hergebruiken en hergebruikte materialen in gebouwen en openbare ruimte zijn een vanzelfsprekendheid waar dit meerwaarde oplevert. Hetzelfde geldt voor de toegepaste bouwmethodiek, materialen en detailleringen die mooi en duurzaam verouderen zodat ze niet snel vervangen worden of deprimerend stemmen. Energiebehoefte wordt geminimaliseerd en wordt voorzien uit hernieuwbare bronnen. Veel daken en gevels zijn groen, niet alleen als aantrekkelijke tuin maar ook functioneel: waterbergend en verkoelend. Deze optelsom van inspanningen die bijdragen aan een beter Hamerkwartier en een betere wereld zijn in de architectuur zichtbaar in innovatieve, architectonisch tot de verbeelding sprekende oplossingen.

Hoogwaardige openbare en collectieve ruimte

Bij de herontwikkeling van het Hamerkwartier wordt de meeste openbare ruimte toegevoegd en vergroend op de meest onderscheidende plekken: aan het IJ in een 50 meter breed oeverpark, aan de drie insteekhaventjes op kades en pleinen, door vergroening van de Meeuwenlaan en de Van Hasseltweg. Daarnaast ontstaan natuurlijk lichte straten en pleintjes. Al deze plekken zijn van betekenis voor alle Amsterdammers, alle Noorderlingen en alle bewoners en gebruikers van Hamerkwartier en de



Referentiebeeld Kabeldistrict, Delft. Mei Architect and Planners



omliggende buurten. Om te recreëren, te sporten, te spelen. Maar ook om bij de voordeur van je huis en je bedrijf te komen, met je bakfiets en je bestelbus. Dit vraagt vernuftige en robuuste ontwerpen van hoge kwaliteit.

Kwaliteit boven tempo en volume

De finale kernwaarde bij ontwerpen voor het Hamerkwartier. Dat je in gezeik minder fijn kan wonen, daar is iedereen het over eens. Dat betekent niet dat meer altijd beter is. Daarbij wordt de invulling van kwaliteit bepaald door bovengenoemde kernwaarden en ambities.

Sturende principes

Sturende principes zijn de instrumenten om kwaliteit te bereiken. Concrete handvatten voor de ontwerper en voertuigen in het gesprek tussen architect en supervisieteam. Liefst niet in de vorm van regels en voorschriften, alhoewel soms onontkoombaar.

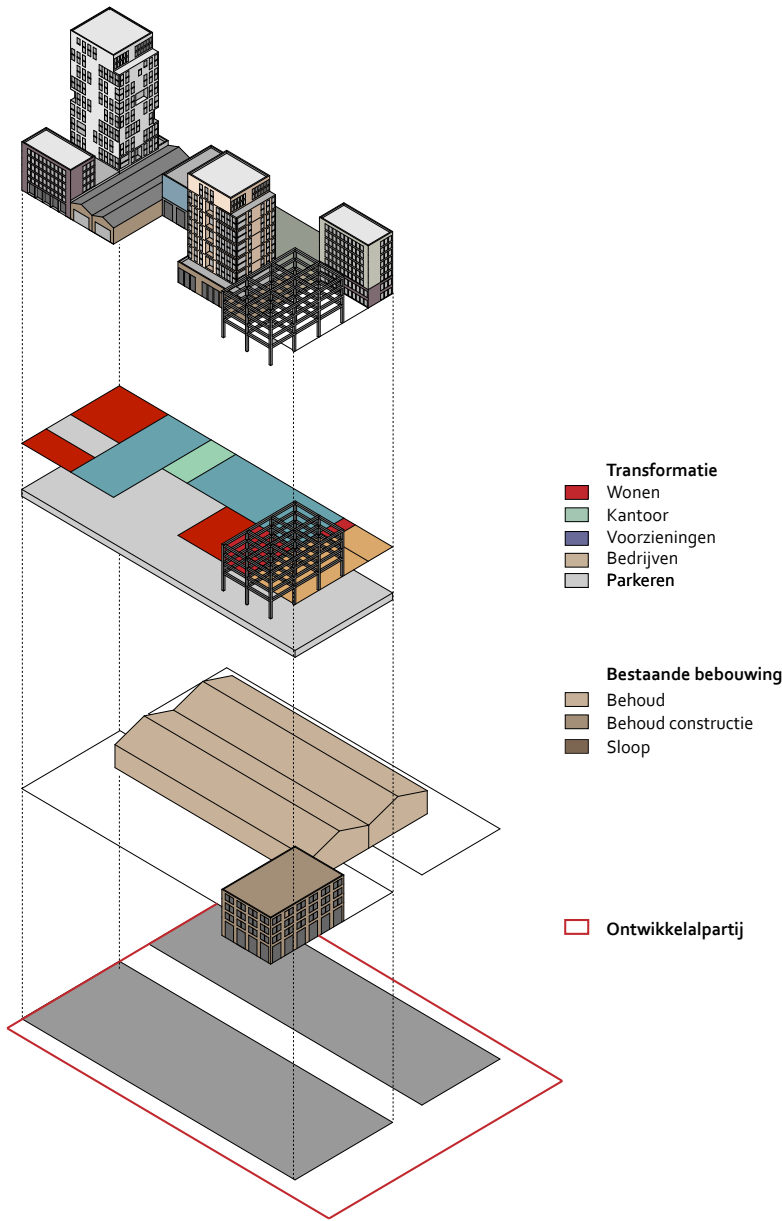
We leveren ze op 4 schaalniveaus:

- Het Hamerkwartier
- Het bouwveld
- Het gebouw
- Het gebouwelement/de functionaliteit

De stedenbouwkundige principes, die gelden voor het hele Hamerkwartier, zijn eerder al beschreven in het hoofdstuk Stedenbouwkundig plan. Hier volgt een korte samenvatting.

Het Hamerkwartier

Noord is een mozaïek van wijken, buurten, terreinen met elk een eigen karakter en identiteit. Naast elkaar gelegen scherven in dit mozaïek contrasteren vaak in schaal, textuur en karakter. Zo ook bij Hamerkwartier en de omliggende buurten. Dit contrast wordt niet weggepoetst of ontkend bij nieuwbouw. Wel worden overgangen zorgvuldig gemaakt, door aan de randen hoogtes getrapt op te bouwen en toepassing van een kleine korrel.



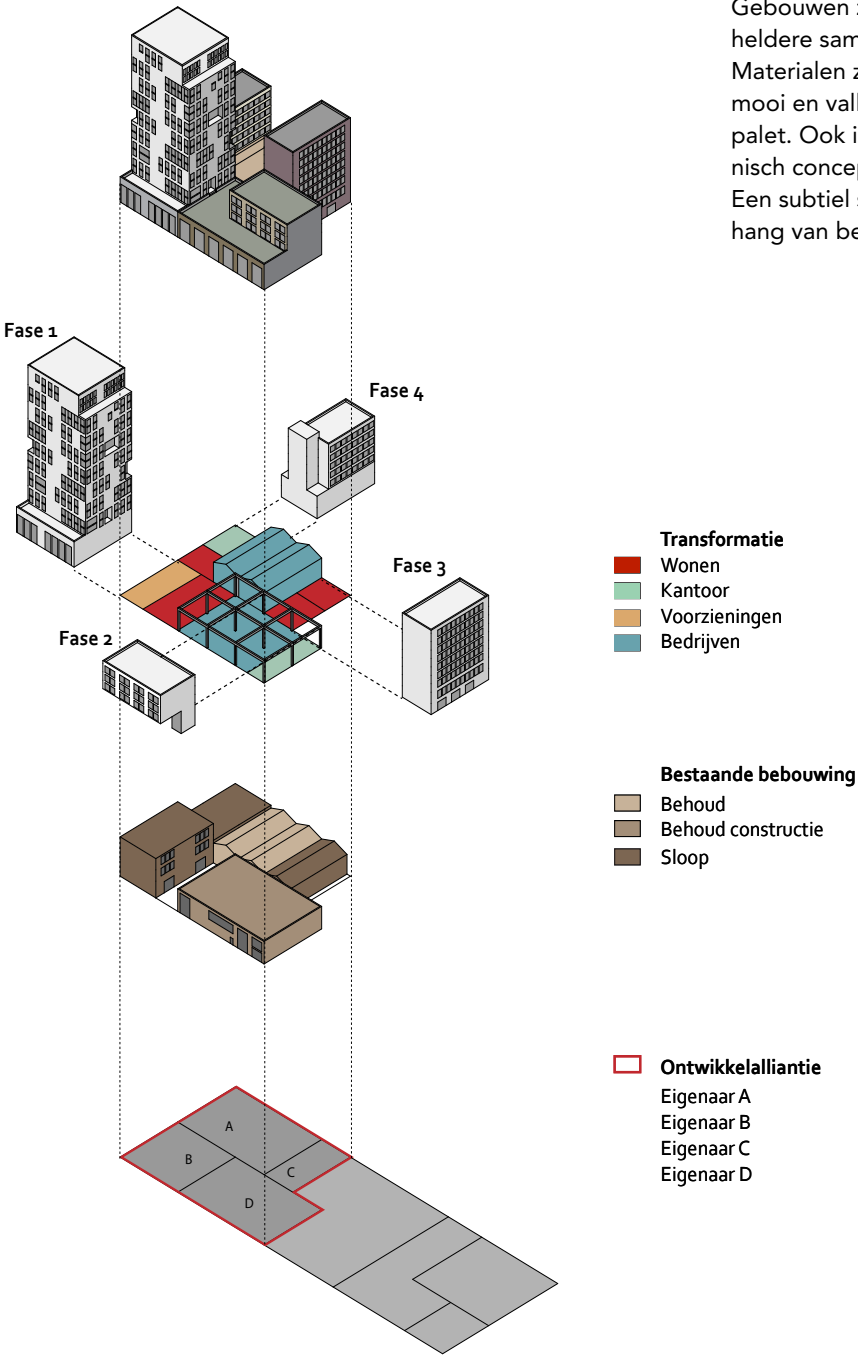
Schematische weergave Hamerblok op zuidelijke kavels

De huidige structuur van noord-zuidstraten gericht op het IJ wordt verder uitgebreid. Waar nodig worden straten toegevoegd. Bijna elk langgerekt bouwblok kent ook een informele doorsnijding om doorwaadbaarheid te vergroten en adressen toe te voegen. De historische driedeling van grote kavels en gebouwen aan het IJ, een kleinschaliger variatie aan gebouwen in de noordstrook en de tussenmaat aan de Van Hasseltweg wordt verder uitgebreid. Het Hamerkwartier wordt een hoogstedelijk gebied met veel programma, veel vierkante meters. Op

straatniveau vallen met name de open 8 meter hoge plinten op, die laten zien wat er in de gebouwen gebeurt. Aan elke straatwand is dat voor de helft bedrijven en voorzieningen. Daarboven zijn ook de collectieve, groene daktuinen zichtbaar. Hoogbouw is terugliggend ten opzichte van de rooilijn geplaatst.

Het architectonisch beeld van gebouwen varieert. In grootte, in leeftijd, in architectuurstijl, in materiaal, soms mooi, soms lelijk. Ontwikkelaars en architecten hebben hier keuzevrijheid.

Gebouwen zijn wel altijd robuust en hebben een heldere samenhang tussen constructie en gevel. Materialen zijn natuurlijk of duurzaam, verouderen mooi en vallen binnen een terughoudend kleurenpalet. Ook is elk gebouw consistent in architectonisch concept, materialisatie en detaillering. Een subtiel spel waarbij zowel contrasten als samenhang van belang zijn.



Schematische weergave Hamerblok op noordelijke kavels

Bouwveld principes

Het Hamerblok is samengesteld uit verschillende gebouwtypen: soms bestaande (en te handhaven) gebouwen, bedrijfsloodsen, ranke woontorens (over het algemeen twee per Hamerblok), hybride gebouwen van 17 of 21 meter hoog met wonen boven een plint met voorzieningen of creatieve bedrijven. Hier en daar is er een special. Deze individuele gebouwen onderscheiden zich doordat ze elk hun eigen architectuur en materialisatie hebben. Met consistentie van vloer tot kroon.

Het Hamerblok kent ook drie werelden op drie hoogtes. Aan de straat heeft elk gebouw een 9 meter hoge plint. De maat van de gevelopeningen is fors. Vanaf de straat is zichtbaar wat er achter de gevels gebeurt. Daar zijn bedrijven, voorzieningen, foyers van woongebouwen, of woningen gesitueerd. De materialen in de gevels hebben structuur, zijn tactiel.

Op 9 meter hoogte bevindt zich een tweede wereld van collectieve daktuinen op de daken van bedrijfsloodsen. Deze tuinen zijn groen en toegankelijk vanuit naastgelegen woongebouwen en kantoorruimtes. Het groen op deze collectieve tuinen is zichtbaar vanaf de straat. De gevels aan deze groene collectieve ruimtes zijn tot een hoogte van 21 meter boven straatniveau informeler dan de gevels aan de staat en rijkelijk voorzien van uitkragende balkons.

Boven de 21 meter begint een abstractere wereld van torens met gevels waarin de optelsom van individuele woningen een raster vormen, dat zich als een tweede schil om de torens heen plooit. In deze gevels zijn op innovatieve en aantrekkelijke wijze ook buitenruimtes, groen, waterberging en zonnepanelen geïntegreerd.

Verticale parcelering



Duidelijke driedeling



21-60m
- Abstract
- Technisch

9-21m
- Collectief
- Informeel

0-9m
- Publiek
- Tactiel
- Communicatief

Gebouwprincipes

Het Hamerkwartier kent in essentie 5 gebouwtypen:

- Bestaande, te handhaven gebouwen, veelal historisch waardevol of kenmerkend, soms monumentaal
- Nieuwe bedrijfsloodsen
- Ranke woontorens
- Hybride gebouwen met wonen boven/in een plint
- Specials

Te behouden gebouwen/gebouwdelen

Deze gebouwen bepalen in hoge mate het karakter en de identiteit van het gebied. Ze zijn of worden opgeknapt om weer decennialang nieuw gebruik te kunnen faciliteren. Ook kunnen kenmerkende gebouwelementen hergebruikt worden in nieuwe bebouwing of openbare ruimte. Herontwikkeling en

hergebruik vindt plaats in nauw overleg met dienst Monumenten en Archeologie. Het terugbrengen van oorspronkelijke architectonische kenmerken en kwaliteiten is vanzelfsprekend. Toevoegen van gebouvvolume is denkbaar, mits kwalitatief te motiveren. In geval van volumineuze toevoegingen hebben we het over een special.

Voor bijvoorbeeld het Kromhoutcomplex op de STORK-kavel gelden hoge ambities. Instandhouding van Architectuur wordt hier in bouwplanontwikkeling gecombineerd met een publieke programmering van de gebouwen. Daarnaast wordt een overbouw van een deel van het complex geambieerd. Ten slotte wordt dat deel van het gebouw-complex dat in de oeverparkzone steekt publiek toegankelijke binnenruimte.



Referentiebeelden hoe om gegaan kan worden met te behouden gebouwen/gebouwelementen





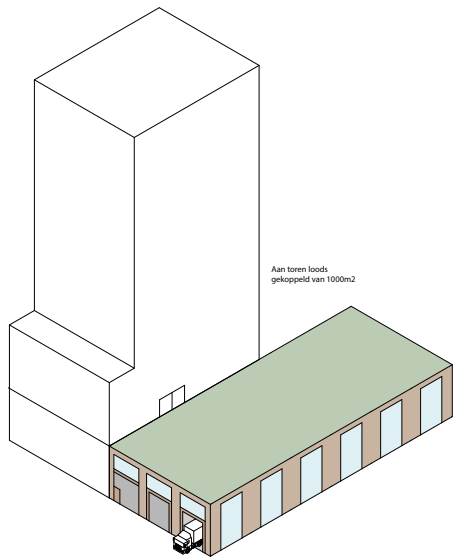
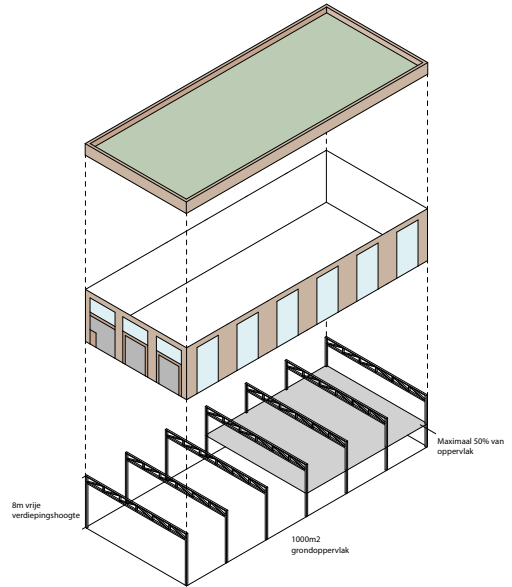
Referentiebeelden bedrijfshallen

Bedrijfshallen

Deze loodsen hebben een modale footprint en vrije vloer van ca. 1.000 m², met zo weinig mogelijk kolommen en een vrije hoogte van 8 meter. Ze kunnen een zware vloerbelasting aan. Ze hebben open gevels aan de straat zodat zichtbaar is wat er in de loodsen gebeurt. Ze hebben intern, dan wel in een overgangszone, ruimte voor expeditie. Ze zijn splitsbaar in meerdere kleine units die goed bereikbaar en zichtbaar zijn vanaf de straat, dan wel vanaf hof of steeg.

Boven op deze loodsen zijn collectieve groene daktuinen die toegankelijk zijn en te gebruiken voor naastgelegen woongebouwen. Dit vraagt om grondpakketten tot 1 meter dik en een bouwconstructie die dit aan kan.

- **Oppervlak**
Bij elke torenontwikkeling dient een loods van ten minste 1.000 m² te worden ontwikkeld. In de loods mag een tussenverdieping worden toegevoegd. Deze vloer is maximaal 50% van het grondoppervlak.
- **Vrije verdiepingshoogte**
Loods heeft een minimale vrije verdiepingshoogte van 8 m.
- **Overspanning**
Een loods heeft een grote kolomvrije overspanning van minimaal 8 m breed. Uitzonderingen zijn mogelijk, afhankelijk van het bouwplan, bijvoorbeeld om ruimte te bieden aan extra dikke grondpakketten t.b.v. wortelpakketten van bomen.
Obstakelvrije plintruimte op maaiveldniveau met betredingsmogelijkheden voor (gemotoriseerde) voertuigen.
- **Collectiviteit**
Het dakvlak van een loods dient als collectieve buitenruimte voor bewoners van de toren. Het dakvlak is voorzien van beplanting, zichtbaar vanaf de straat.



Principe schema's randvoorwaarden bedrijfshallen

Toren/Hoogbouw

Wohntorens zijn meest gemiddeld 45 of 60 meter hoog. Eventueel op te hogen tot 50 respectievelijk 70 meter, in ruil voor extra kwaliteit (hoge verdiepingen; veel relevante collectieve ruimte toevoegen aan de straat; aan de daktuinen; verspreid over de toren of in de top; maatschappelijke/culturele functies op de verdiepingen). Ze hebben een bescheiden footprint van 600 m² (45 meter torens) dan wel 500 m² (60 meter torens) die rechthoekig is en haaks gericht zijn op het IJ of de Johan van Hasseltweg. Deze footprints zijn uit te breiden met een alzijdige en omhullende structuur die privé buitenruimte van variërende diepte, windbescherming, zonnewering, plaats voor groen, bevestiging voor zonnecollectoren, enz. op innovatieve en aantrekkelijke wijze incorporeert. De bijkomende totale oppervlakte van alle betreedbare vloerdelen in de omhullende structuur mag 10-15% van de footprint van de toren bedragen.

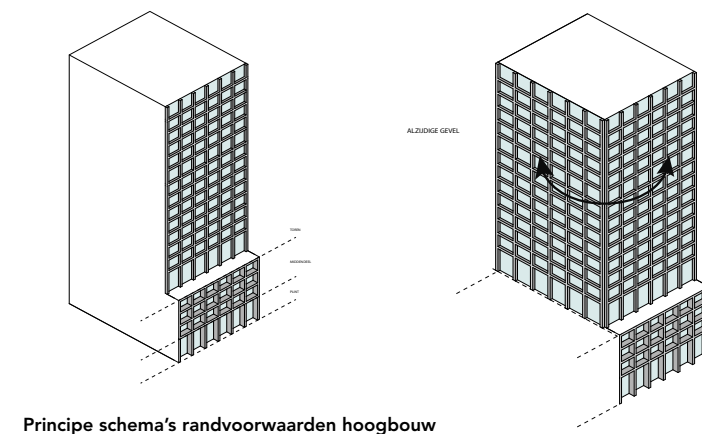
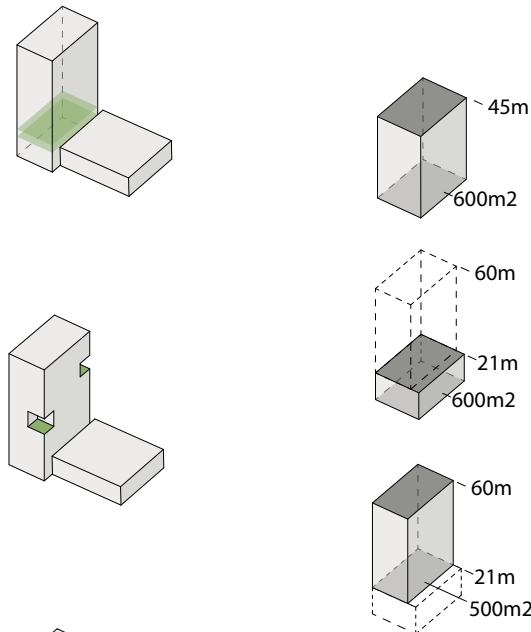
De bedoeling is om met deze structuur zowel bij te dragen aan een betere leefkwaliteit van de woningen alsook een praktische oplossing te bieden voor onderhoud en technieken. Daarnaast wordt de structuur ook ingezet voor de architecturale identiteit van de torens. Voorwaardelijk voor deze omhullende structuur is dat door doorzichten, materialisatie, detailleringen en kleurstelling de torens rank en slank blijven ogen.

De torens hebben in hun fundament een ruimere footprint om entree, foyer, bergingen, collectieve fietsenberging en andere voorzieningen te kunnen huisvesten.

Elke toren heeft een bewuste beëindiging waarin techniek is geïncorporeerd. Deze techniek kan zichtbaar zijn, mits aantrekkelijk vormgegeven. Een collectieve of openbare toegankelijke functie of ruimte is een pré.

De torens hebben elk één architectonisch concept en een eenduidige materialisatie en kleur en uitwerking. Ze hebben een alzijdige en eenduidige architectuur. Toch kunnen ze een getrapte opbouw hebben, waarbij de plint (de eerste 9 meter) grotere gevelopeningen/zichtbare constructie heeft, met meer textuur in de materialisering die ook donkerder kan zijn. De tussenwereld tussen de 9 en 21 meter heeft in de niet naar de straat toe gerichte gevels een tweede huid met uitkragende balkons, groene gevels en een informelere materialisatie. De naar de straat toe gerichte gevel heeft een setback

van minimaal 3 meter. De ritmiek in de gevel is fijnmaziger dan in de plint, de textuur minder gearculeerd, de kleurstelling tussen donker en licht in. De torendelen boven de 21 meter kennen dezelfde architectuur als de twee onderste delen maar zijn technischer en abstracter uitgewerkt, met een fijnmaziger structuur en een lichtere tint in dezelfde kleur. In deze torendelen wordt ook de eerder omschreven extra schil toegevoegd die onlosmakelijk onderdeel is van de gevelarchitectuur.



Referentiebeelden hoogbouw

Woongebouw op plint/appartementen

Deze gebouwen zijn 17 dan wel 21 meter hoog en niet te lang. Schijven die doorzichten belemmeren worden voorkomen. De gebouwen hebben een plint van 9 meter hoog die geprogrammeerd is met voorzieningen, een werkfunctie of woningen. Woningen aan de straat maken gebruik van deze specifieke ligging en zijn niet gesloten naar de publieke ruimte. Erboven liggen 2 tot 4 woonlagen die toegang hebben naar een collectieve buitenruimte.

Op locaties waar rekening gehouden dient te worden met geluidsbelasting op de gevel, kunnen dove gevels een oplossing zijn. Hier dient rekening gehouden te worden met de situering van ruimtes.



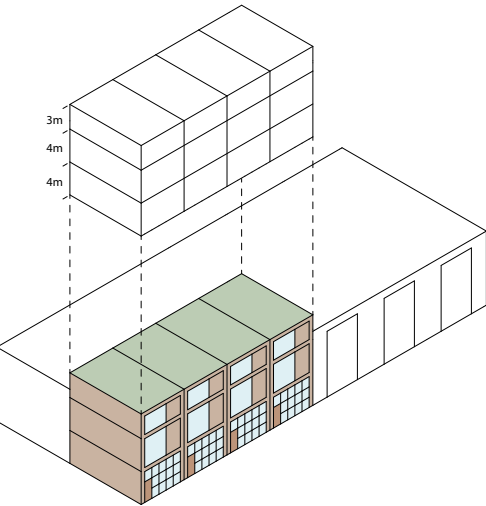
Referentiebeelden woongebouw op bedrijfsplint



Grondgebonden-/rugwoningen

- **Transparantie**
Rugwoningen hebben een hoge mate van transparantie in de gevel. Het doel hierachter is om zoveel mogelijk daglicht in de woning te krijgen, aangezien deze eenzijdig georiënteerd is.
- **Verdiepingshoogte**
Eenzijdig georiënteerde woningen hebben een hoge verdiepingshoogte om voldoende daglicht in de woning te krijgen. (4m?)

wat moet het worden?

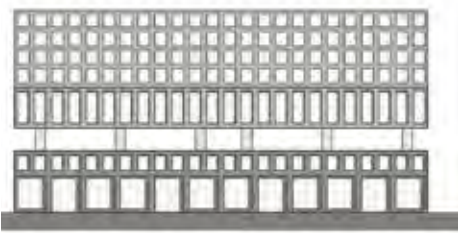


Referentiebeelden grondgebonden woningen



Specials

Specials zijn grootschalige uitzonderingen met een ligging aan het IJ. Zij zijn tot 30 meter hoog. Ze staan als grootschalig bouwblok op de grond met een alzijdige oriëntatie en hybride programmering in de plint of ze zijn een toevoeging op een grootschalig, gehandhaafd monumentaal gebouw. Daarmee contrasteren ze in materiaal, constructie, gebruik en uitstraling. Door een tussenruimte zijn de gebouwdelen onderscheidend. De toevoeging 'special' legitimeert zijn uitzondering door de combinatie van een relevante programmatische toevoeging en exceptionele, sublieme architectuur.



Referentiebeelden specials

Gebouwelementen en functionaliteiten

Collectieve daktuin

Collectieve buitenruimtes zijn een essentiële kwaliteit in het Hamerkwartier. De meest voorkomende vorm is de collectieve daktuin, en dan meestal op een niveau van 9 meter boven het maaiveld, gesitueerd op het dak van bedrijfsloodsen. De modale maat van deze bedrijfsloodsen is 1.000 m², daarmee zijn de daktuinen ook fors van maat. Ze hebben een grondpakket van plaatselijk 1,0 en in ieder geval 0,5 meter zodat er goede groeikansen voor kleine bomen zijn. De daktuinen zijn onderdeel van de architectonische ontwerpopgave en worden in samenhang met de gebouwen ontworpen door de landschapsarchitect die is aangesteld door de ontwikkelaar.

De daktuinen zijn een mix van gebruiksgroen, kijk-groen en ecologisch groen, en hebben een waterbergende functie. Het groen is zo vormgegeven dat het goed zichtbaar is vanuit het publieke domein, meestal naastgelegen straten. De daktuinen zijn toegankelijk vanuit naastgelegen woontorens of woongebouwen. Daktuinen lager dan 17 meter boven maaiveld zijn groen en hebben primair een gebruiksfunctie. Toepassing van PV-panelen geschiedt alleen in combinatie met pergola's. Daktuinen zijn ook gesitueerd op setbacks en lagere woongebouwen.

Balkons

Naast collectieve daktuinen zijn ook privé buitenruimtes mogelijk, in verschillende verschijningsvormen.

Aan naar het openbaar domein (straten en pleinen) gerichte gevels tot een hoogte van 21 meter worden privé buitenruimtes vormgegeven als inpandige loggia's of, tussen 9 en 21 meter hoog, als een extra gebouwschil waarin groen, PV-panelen en balkons architectonisch zijn geïntegreerd.

Ruim uitkragende balkons worden toegejuicht aan de gevels met oriëntatie op de binnenzijden van het Hamerblok en/of op collectieve daktuinen tussen de 9 en 21 meter hoogte. Vanzelfsprekend zijn deze balkons integraal onderdeel van het architectonisch gevelontwerp.

Voor torens geldt dat vanaf een hoogte van 21 meter boven maaiveld (en voor naar de straat toe gerichte gevels boven de 9 meter) privé buitenruimten zijn vormgegeven als een extra gebouwschil waarin groen, PV-panelen en balkons architectonisch zijn geïntegreerd. Zie omschrijving onder toren/ hoogbouw.

Daarnaast zijn inkastingen in de torens die een aantrekkelijke sculpturaliteit opleveren denkbaar met als functie collectieve buitenruimtes.

Entree

Gebouwentrees zijn herkenbaar vormgegeven, bieden beschutting doordat ze terugliggen in de gevel of een luifel hebben. Ze worden geflankeerd of zijn onderdeel van een ruime en welkome collectieve foyer van het betreffende gebouw. Gecombineerde entrees van werk- en woongebouwen worden toegejuicht.



Referentiebeelden daktuin

Foyer

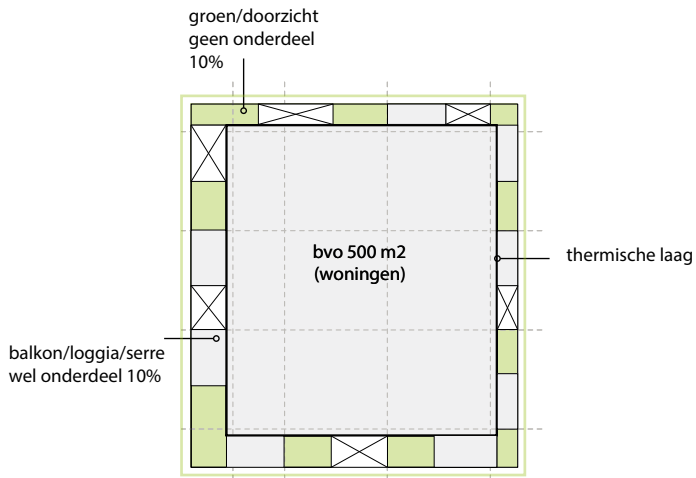
In het Hamerkwartier kennen niet alleen hotels en theaters foyers. Ook werkgebouwen, hybride gebouwen en woongebouwen hebben foyers met een gebruiksfunctie voor de bewoners, gebruikers en ook bezoekers van het gebouw. Combinaties met conciërges, fietsenstalling, horeca, werkplekken, sportfaciliteiten, culturele expo- en podiumfuncties worden toegejuicht. Deze foyers hebben de in Hamerkwartier gebruikelijke vrije plintheogte van 8 meter, en hun aanwezigheid en gebruik is vanuit de straat royaal zichtbaar.

Collectieve fietsbergingen

Alle gebouwen hebben collectieve fietsbergingen met een capaciteit die een ruime interpretatie is van de Amsterdamse normstelling. De fietsenbergingen zijn comfortabel te gebruiken en hebben een vanzelfsprekende gebruiksrelatie met de entree en stijpunten van de gebouwen. Maar bovenal zijn de collectieve fietsbergingen architectonisch buitengewoon fraai vormgegeven. Mogelijk gecombineerd met foyers, wellicht riant voorzien van groen en daglicht en natuurlijk sociaal veilig.

Techniek en nutsvoorzieningen

Alle traforuimtes, schakelkasten voor data-aanbieders en overige nutsvoorzieningen zijn inpandig en architectonisch adequaat gehuisvest. Niet gesitueerd op gebouwhoeken, liefst gecombineerd met of in ondergrondse parkeergarages.



Principe schema toevoeging buitenruimte in tweede schil bij torens

Techniek op en aan gebouwen is aan het zicht onttrokken door ruim opgaande gevels, dan wel door een overtuigende autonome omkasting.

Lokale duurzame energieopwekking

Zonnepanelen op gebouwen zijn nodig om voldoende duurzame energie lokaal op te wekken in de wijk. De opgave is om de zonnepanelen op (hoge) daken en eventueel in gevels architectonisch te integreren. Voor de lageregelegen daken (onder 17 m) geldt dat de voorkeur uitgaat naar kwalitatief hoogwaardige groene daken die een mooi zicht bieden, een bijdrage leveren aan biodiversiteit en eventueel dienst kunnen doen als daktuin. In sommige gevallen is ook bij die lagere daken een combinatie met zonne-energieopwekking mogelijk. Denk aan de integratie van zonnepanelen in daklijsten of andere onderdelen. Er komen steeds meer innovaties met BIPV-panelen op de markt die de opwek van duurzame energie combineren met een mooie esthetische uitstraling. Aandachtspunt hierbij is het voorkomen van hinderlijke reflectie of inzet van esthetisch minder fraaie (blauwe) zonnepanelen.

Dispensatieregel

De in dit beeldkwaliteitskader benoemde sturende principes zijn het instrumentarium dat gemeente inzet om regie te voeren op beeldkwaliteit, met als motief het realiseren van de in dit kader gedefinieerde kernwaardes en ambities. Afwijken van sturende principes is mogelijk in die gevallen dat briljante ontwerp oplossingen, hoewel niet passend binnen de benoemde principes, evengoed of beter leiden tot realisatie van de gedefinieerde kernwaardes en ambities. De bewijslast hiertoe ligt bij de indienende architect, de beoordeling bij het supervisieteam.



Impressie Motorplein

4

Technische bouwregels

Dit hoofdstuk omschrijft de rolverdeling tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen ten behoeve van bouwtechnische kaders.



Rolverdeling gemeente en ontwikkelaar

Waterparagraaf	
Gemeente	Ontwikkelaar
Is verantwoordelijk voor de aanleg van een aantrekkelijke en duurzame openbare ruimte.	Is verantwoordelijk voor verwerking van grondwater op eigen kavel.
Is wettelijk verantwoordelijk voor de inzameling en verwerking van hemelwater in de openbare ruimte (niet de private ruimte). Hierbij dient conform het GRPA 2016-2021 circa 20 mm per uur verwerkt te worden in de openbare ruimte door de riolering of bovengrondse afvoer. Waternet voert de gemeentelijke rioleringstaak uit namens de Gemeente Amsterdam.	Is verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op eigen kavel.
Is in te herontwikkelen gebieden, zoals Hamerkwartier, verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater in de openbare ruimte, waarin 60 mm in 1 uur kan worden verwerkt zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur.	Denkt proactief na over op welke wijze zij een bijdrage kan leveren om de (grond)waterhuishouding in het gebied te verbeteren.
Is verantwoordelijk voor een goede grondwaterhuishouding, waarbij wordt voldaan aan de grondwaternorm van de Gemeente Amsterdam (GRPA 2016-2021). De gemeente controleert of de marktpartij voldoet aan de grondwaternorm;	Is verantwoordelijk dat zij zowel tijdens uitvoering als in de eindsituatie geen verslechtering van de grondwatersituatie mag veroorzaken, ook niet voor naastgelegen gebieden. Zij dient te voldoen aan de grondwaterzorgplicht.
Controleert of de inrichting- en bouwplannen van de marktpartijen voldoen aan de meest recente hemelwaterverordening.	Is verantwoordelijk voor het op hoogte brengen van de kavel op de door de gemeente uitgegeven maaiveldhoogte om te kunnen voldoen aan de grondwaternorm.
Stelt een plan op voor de inrichting van de openbare ruimte met bijbehorend beheerplan om (grond)wateroverlast in de toekomst te voorkomen.	Is verantwoordelijk voor het realiseren van een waterneutrale kavel, waarin ten minste 60 liter per vierkante meter bebouwd oppervlak tijdelijk kan worden geborgen. Hierbij gelden de regels van de hemel-waterverordening (ongeacht of deze is vast-gesteld) voor alle nieuw te ontwikkelen kavels.
Faciliteert en informeert marktpartijen zoveel mogelijk over de mogelijkheden om water vast te houden en te bergen op eigen kavel.	Legt binnentuinen verdiept aan ten opzichte van het vloerpeil van de woning zodat tijdens extreme neerslag water niet vanuit de tuin de woning kan binnenstromen.
	Treft voorzieningen in binnentuinen om de waterberging te vergroten.
	Treft voorzieningen voor de opvang en gebruik van hemelwater als watervoorziening van planten.
	Laat tijdens het ontwerpproces het ontwerp van de groenzones regelmatig door de gemeente toetsen op beschikbare waterberging en infiltratiecapaciteit.

Bijlage: Waterparagraaf

Bodemkenmerken	
Gemeente	Ontwikkelaar
Zorgt ervoor dat er bodemonderzoek is uitgevoerd voorafgaand aan de herprofileringen van de openbare ruimte en dat er in de openbare ruimte grondverbetering wordt toegepast om de waterhuishouding binnen het gebied te verbeteren.	Zorgt ervoor dat voorafgaand aan de herontwikkeling de aard en omvang van de verontreinigingen in kaart zijn gebracht
Toetst bij de planvorming van de individuele ontwikkelaars of bij de eventuele saneringen op de kavels voldoende rekening wordt gehouden met het voor-komen van verspreiding van verontreinigingen naar de schone wegcunetten.	Zorgt ervoor dat voorafgaand aan het indienen van meldingen bodem deze zijn voorgelegd ter toetsing aan de gemeente.

Archeologie	
Gemeente	Ontwikkelaar
Doet aanvullend onderzoek afhankelijk van ondergrondse werkzaamheden in openbare ruimte.	Doet aanvullend archeologisch bodemonderzoek bij bodemingreep, locatie en diepte-afhankelijk.

Ondergrondse kabelconstructies	
Gemeente	Ontwikkelaar
Onderneemt geen actie voor het verwijderen van de ondergrondse damwanden. Na een inventarisatie is gebleken dat deze geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkelingen binnen het Hamerkwartier.	Indien ontwikkelaar concludeert dat damwanden voor werkzaamheden een obstakel zijn, dient zij deze zelf te verwijderen en onderzoek te doen naar geotechnische gevolgen hiervan.

Bijlage: Rapportage vooronderzoek ondergrondse obstakels

Bouwrijp maken	
Gemeente	Ontwikkelaar
Controleert of ontwikkelaar voldoet aan gemeentelijk gestelde bouwrijpmaak-eisen.	Ontwikkelaar dient te voldoen aan alle bouwrijpmaak-principes. Deze worden hieronder verder uitgelicht.

Principes bouwrijp maken

Er zijn twee varianten denkbaar bij het herontwikkelen van de kavels in het Hamerkwartier:

- Autonome (her)ontwikkeling met door te leveren gronden
- Autonome (her)ontwikkeling zonder door te leveren gronden

Autonome (her)ontwikkeling met door te leveren gronden

Indien gronden worden doorgeleverd aan de gemeente, gelden de volgende leidende principes:

Vrijmaken locatie van constructies

Alle aanwezige boven- en ondergrondse bebouwing, verhardingen, kabels en leidingen, tanks, opslagruimtes, putten alsmede de fundering en funderingsresten tot op een nader af te stemmen niveau zijn gesloopt en geheel verwijderd.

Grondverbetering

Alle gronden dienen vanaf een vooraf aangegeven diepte te zijn aangevuld met goed doorlatend zand met een kwaliteit geschikt voor wonen en dienen aan een minimale K-waarde van 7m p/d te voldoen.

Restzetting

De door te leveren gronden dienen bij levering en voor de termijn dat kabels en leidingen worden aangebracht te voldoen aan de gemeentelijke restzettingseis (max. 15 cm zetting over een periode van 20 jaar).

Bodemsanering

Indien er sprake is van mobiele verontreinigingen in de door te leveren gronden, dan dienen deze tot zodanig niveau verwijderd te zijn dat er in de toekomst geen sprake kan zijn van herverontreiniging van de openbare ruimte of van de gronden in de directe omgeving.

Hulpconstructies

Indien er op de grens of in de openbare ruimte hulpconstructies voor de bouw worden toegepast dan is de bouwende partij verplicht voorafgaand aan het plaatsen van deze constructies een plan voor het plaatsen en verwijderen van de hulpconstructies met alle BLVC-aspecten aan te bieden ter toetsing. Uitgangspunt is dat alle hulpconstructies verwijderd moeten worden uit de openbare ruimte en dat deze niet achter mogen blijven en in de toekomst geen ondergrondse belemmering mogen vormen. Voorafgaand aan het aanbrengen van de damwanden dient de sleuf gecontroleerd te worden d.m.v. proefsleuven. Het aanbrengen en verwijderen van de damwanden dient trillingsvrij uitgevoerd te worden.

Aanleveren gegevens

Voor de overdracht worden alle relevante bewijsmiddelen in een overdrachtsdocument aangeleverd.

Te denken valt aan:

- Achtergebleven funderingspalen en -resten dienen te worden ingemeten met x, y en z coördinaten; de inmeting dient te worden aangeleverd in dgn, dwg en pdf formaat.
- bestek en revisie
- certificatie aangebracht zand
- bodemonderzoek, saneringsplan, meldingen
- evaluaties
- melding sloop
- asbestinventarisatie, vrijgave asbestsanering
- sonderingsonderzoek
- zettingsverloop zakbakens
- inmetingen ontgravingsdieptes

Verhaalclausule

Mocht na overdracht van de gronden tijdens de werkzaamheden van de gemeente blijken dat zich in de gronden nog andere funderingsresten en/of andere obstakels bevinden die de werkzaamheden van de gemeente hinderen, dan zal de gemeente de kosten van het alsnog verwijderen van deze obstakels kunnen verhalen op de ontwikkelaar. De ontwikkelaar verplicht zich om deze door de gemeente te maken kosten te vergoeden.

Autonome (her)ontwikkeling zonder doorlevering gronden

Indien er sprake van een autonome herontwikkeling zonder dat er gronden worden overgedragen dan geldt het volgende:

Bodemsanering

Als er sprake is van mobiele verontreinigingen dan dienen deze tot zodanig niveau verwijderd te zijn in de directe omgeving van de openbare ruimte dat er in de toekomst geen sprake kan zijn van herverontreiniging van deze openbare ruimte.

Hulpconstructies

Indien er op de grens of in de openbare ruimte hulpconstructies voor de bouw worden toegepast dan is de bouwende partij verplicht om, voorafgaand aan het plaatsen van deze constructies een plan aan te bieden ter toetsing voor het plaatsen en verwijderen van de hulpconstructies met alle BLVC-aspecten. Uitgangspunt is dat alle hulpconstructies verwijderd moeten worden in de openbare ruimte en dat deze niet achter mogen blijven en in de toekomst een ondergrondse belemmering mogen vormen.

Rolverdeling gemeente en ontwikkelaar

Kabels en leidingen	
Gemeente	Ontwikkelaar
Coördinerende taak zodat alle K&L-bedrijven in staat worden gesteld om de ondergrondse infra te verwijderen, verleggen of vernieuwen op basis van een Definitief Tracé Akkoord (DTA).	Tijdens de ontwerpfase dient het project aangemeld te worden op www.mijnaansluiting.nl/project-aanmelden
Gemeente neemt initiatief om de aanleg van een regeneratiestelsel op de markt te zetten.	Indienen van een aanvraag via www.huisaansluitingen.nl voor het aansluiten van de toekomstige ontwikkelingen op de ondergrondse infrastructuur.
Toetsende rol in pandige voorzieningen en huisaansluitingen.	WKO-bronnen dienen op eigen kavel te worden gerealiseerd.
	Dienen rekening te houden met in pandige voorzieningen (trafo's, datakasten etc.);
	Dienen zelf bij de K&L-bedrijven de laatste eisen op te vragen met betrekking tot in pandige voorzieningen.
	Dienen in het voortraject met het Ingenieursbureau van Amsterdam en de K&L-bedrijven af te stemmen over in pandige voorzieningen en overige K&L-aspecten.

Kadeconstructies	
Gemeente	
Aanvankelijk van de status van de kades zal gemeente initiatief nemen voor vervanging van kades.	

Bijlage: **Rapport inspectie en beoordeling kadeconstructie Hamerkwartier (Fugro)**

Regie op de openbare ruimte, door BLVC-kader en Impactanalyse	
Gemeente	Ontwikkelaar
Toetsen BLVC-uitvoeringsplannen ontwikkelaars.	Opstellen BLVC-uitvoeringsplan voor ontwikkelingen op eigen kavel.
Opstellen BLVC-uitvoeringsplan openbare ruimte.	

Regie op de openbare ruimte, door BLVC-kader en Impact-analyse

BLVC-kader, faseringsdraaiboek en impact-analyse

Om regie te voeren op de openbare ruimte en alle uitvoeringswerkzaamheden in het Hamerkwartier op elkaar af te stemmen, maken we gebruik van een aantal producten.

Allereerst het **BLVC-kader**. Hierin zijn de generieke uitvoeringseisen opgenomen die de gemeente stelt aan werkzaamheden in (en/of met invloed op) de openbare ruimte.

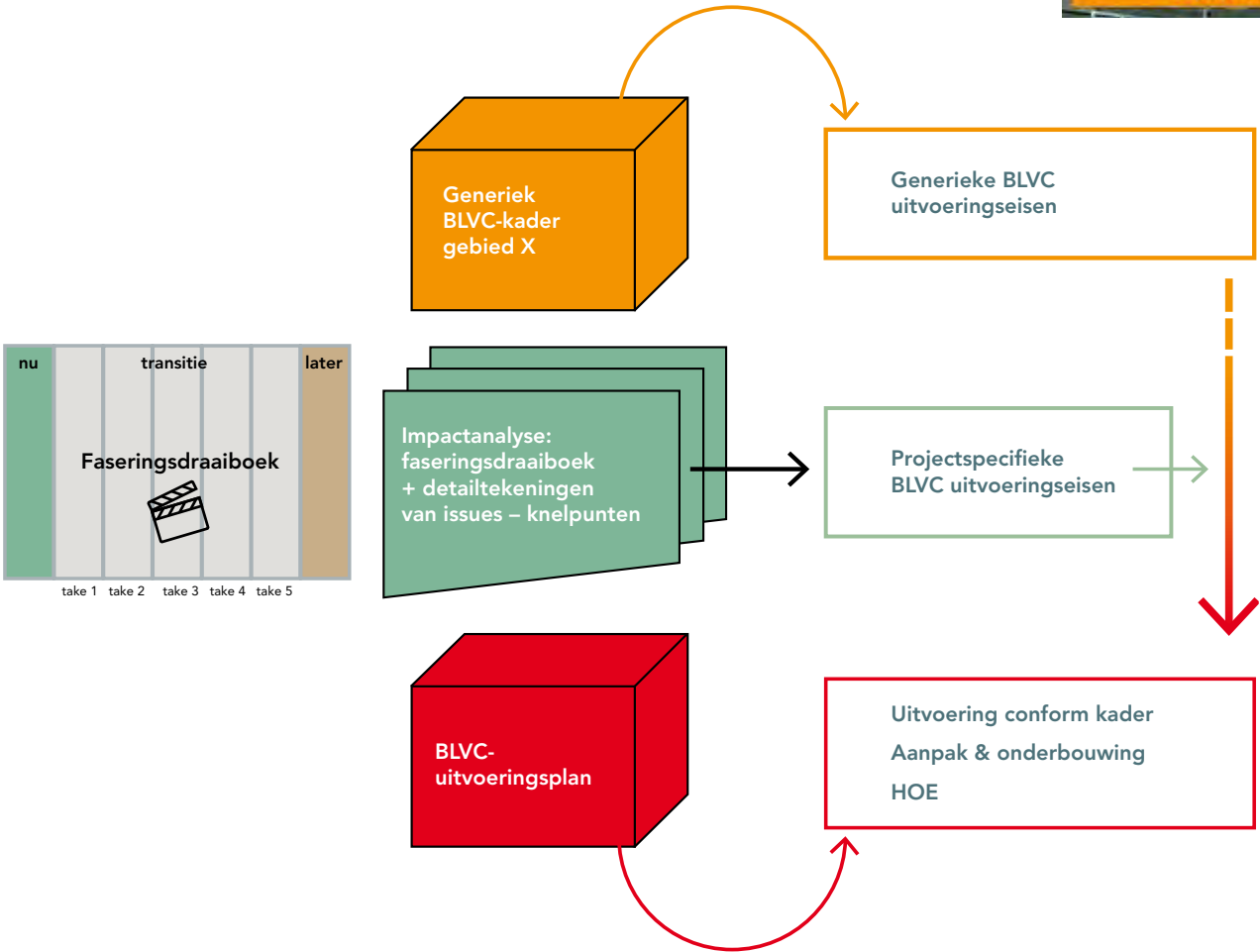
Daarnaast hanteren we het **faseringsdraaiboek** voor het gehele gebied en de impactanalyse.

Tot slot de **impactanalyse**. Bouwen in een gebied in transitie vereist continu analyseren, faciliteren, faseren, coördineren en handhaven van afspraken. Hoe zijn de verschillende verkeersstromen in het gebied geborgd en welke projecten zijn wanneer in uitvoering? Hoeveel (bouw)ruimte kan er eigenlijk per project onttrokken worden aan de openbare

ruimte? Dit wordt in de impactanalyse door de BLVC-adviseur (samen met het technisch team Hamerkwartier) proactief verkend. Zo vinden we potentiële knelpunten tussen geplande werkzaamheden en de activiteiten van de huidige gebruikers en kunnen we die zo mogelijk preventief aanpakken. Naast organisatorische en communicatieve maatregelen, kunnen dat tijdelijke maatregelen in de openbare ruimte of aan de infrastructuur zijn. Indien de impactanalyse hiertoe aanleiding geeft, worden ook eventuele 'nadere uitvoeringseisen' vastgesteld.

Proces

Elk project krijgt altijd het vastgestelde BLVC-kader Hamerkwartier mee (generieke uitvoeringseisen), plus eventuele aanvullende projectspecifieke eisen (voortkomend uit de impactanalyse). Op basis hiervan stelt de ontwikkelaar (of doorgecontracteerde bouw-aannemer) of de maaiveld/infra-aannemer van een project een BLVC-uitvoeringsplan op.



Voor infra/openbare ruimte projecten kan de gemeente er ook voor kiezen om zelf al het BLVC-uitvoeringsplan op te stellen en deze mee te geven aan de aannemer.

Rol projectorganisatie bij BLVC van planvorming tot uitvoering

In gebiedsontwikkeling/gebieden in transitie maken we onderscheid tussen gemeentelijke kavels, particuliere initiatieven en civiele werken/openbare ruimte. Het initiatief en de regie op de planvorming van de gemeentelijke kavels en de civiele werken/openbare ruimte ligt bij de projectorganisatie (gemeente Amsterdam). Bij deze ontwikkelingen worden in de tender of aanbesteding de minimale eisen al als bindend document meegegeven, zoals het BLVC-kader.

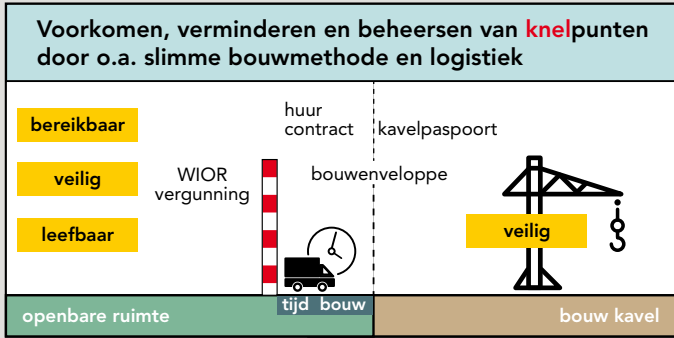
De fase van planvorming wordt afgesloten met een ondertekening van een realisatieovereenkomst die uitmondt in een erfpachtwijziging of (anterieure) overeenkomst (bij ontwikkeling met bestaande rechten), een kavelpaspoort (bij uitgifte nieuwe kavels) of een civiel contract (civiele werken).

Een groot deel van de plannen zal echter op initiatief van de markt tot stand komen. Door middel van een planontwikkelingsproces wordt er een ontwikkelovereenkomst gemaakt. Het BLVC-kader vormt daarbij een bijlage en is hiermee ook privaatrechtelijk verankerd met de betreffende contractpartij. De contractpartij is verantwoordelijk voor eventuele doorcontractering aan bouwende partijen. Eventueel aanvullende projectspecifieke uitvoeringseisen worden bij de VO-toets meegegeven en/of opgenomen in de realisatie- of uitvoeringsovereenkomst of erfpachtaanbieding.

De projectorganisatie heeft bij de start van de BLVC-voorbereiding een faciliterende rol en informeert de ontwikkelaar, bouwer of aannemer

Het Generiek BLVC-kader + de impactanalyse bevatten bij elkaar de generieke en project-specifieke uitvoeringseisen, gebaseerd op de WAT, WAAR en WIE. Een BLVC-uitvoeringsplan bevat de toelichting op HOE in woord en beeld.

De maatregelen die nodig zijn om een goede balans te creëren tussen veilig en efficiënt werken en het handhaven van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van de directe omgeving'.



proactief over het BLVC-proces en geeft input t.a.v. projectspecifieke belangen en stakeholders. Op initiatief van de bouwer of civiele aannemer (voor zover van toepassing) kan een eerste conceptplan worden voorbesproken. Dit kan vertraging in het verdere traject voorkomen.

Vanaf start uitvoering worden de eisen op het gebied van bereikbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte gehandhaafd via de WIOR-procedure (Werken In De Openbare Ruimte). Het BLVC-uitvoeringsplan, dat is uitgewerkt op basis van de eisen uit het BLVC-kader, is onderdeel van de verleende WIOR-vergunning. De handhaving wordt uitgevoerd door Toezicht en Handhaving Openbare Ruimte (THOR). Uiteraard blijft de projectorganisatie vanuit haar privaatrechtelijke rol ook toezien op naleving van de afspraken.

5

PAND
HAMER
&
BEITEL

Blokpaspoorten

In dit deel wordt de ontwikkelruimte nader gepreciseerd voor zowel de ruimtelijke als de programmatische mogelijkheden. Op die punten waar de ontwikkelruimte meetbaar is en in cijfers uit te drukken, is dit een kwantitatief kader. Denk aan bouwhoogtes en maatvoering bouwvelden en straatprofielen, maar ook aan de hoeveelheid en de samenstelling van het mogelijke programma en functies.

Algemene blokinformatie

In dit hoofdstuk komen de ruimtelijke- en duurzaamheidsrandvoorwaarden terug in algemene zin en per ontwikkelveld. Daarnaast schetst het hoofdstuk per ontwikkelveld de mogelijkheden aan de hand van blokpaspoorten en het daarbij horende programma.

Hieronder worden een aantal algemene randvoorwaarden opgesomd, die gelden voor alle ontwikkelingen in het Hamerkwartier. Daarna volgen de duurzaamheidsprincipes, zowel op kavelniveau als kaveloverschrijdend. Vervolgens komen de parkeernormen voor de ontwikkelingen in het Hamerkwartier aan bod.

Ten slotte wordt per kavel het blokpaspoort gepresenteerd.

Opbouw

Elk blok kent een basement van maximaal 17 - 21 m hoog. Boven het basement worden torens gerealiseerd tussen de 45 - 60 m, waarbij op een aantal locaties afwijkingen voorkomen. Naast elke toren wordt een loods ontwikkeld van 1.000 m² en 9 m hoog, waarop een daktuin gesitueerd wordt. Hierdoor ontstaat een wisselend basement van loodsen tot 9 m en woongebouwen tot 21 m.

Tussenruimte

Bij bedrijfsfuncties kan gevel 2 - 5 m teruggelegd worden waar mogelijk, ten behoeve van tijdelijke opslag. Deze tussenruimte is openbaar toegankelijk en wordt niet afgeschermd.

Parkeren

Op eigen kavel waarbij een verdiepte parkeergara-

ge verplicht is. De entree bevindt zich aan Gedempt Hamerkanaal.

Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen zoals bijvoorbeeld trafo's, datakasten etc. worden inpandig ingepast.

Natuurinclusief

Er moet voldaan worden aan het handboek *Natuurinclusief bouwen en ontwerpen in twintig ideeën*.

Groen

Minimaal 40% van de kaveloppervlakte moet groen worden ingericht, dit kan op het dak of op gevels. Minimale gronddekking dak 10 cm.

Rainproof

Er moet rainproof gebouwd worden, minimaal 60 mm/uur hemelwaterberging capaciteit.

Afval

In de openbare ruimte worden afvalinzamelpunten georganiseerd door de gemeente, bedoeld voor de woonfuncties van Hamerkwartier.

Voor niet-woonfuncties wordt dit niet in de openbare ruimte opgelost. Bedrijven en andere gebruikers dienen dit zelf, uit het zicht, op te lossen.

Mechanische ventilatie:

Alle gebouwen dienen te worden voorzien van een mechanische ventilatie die bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld. Het handmatig kunnen bedienen van de mechanische ventilatievoorziening bij een calamiteit geldt daarom als eis voor het Hamerkwartier. Overigens is dit straks geregeld onder de Omgevingswet.

Duurzaam & Gezond Hamerkwartier

In de projectnota zijn de uitgangspunten voor duurzaamheid in het Hamerkwartier vastgelegd. Ondertussen zijn de uitgangspunten duurzaamheid verder gespecificeerd tot spelregels *Duurzaam & Gezond Hamerkwartier*. Deze spelregels zijn van toepassing op ontwikkelingen in Hamerkwartier en worden ook onderdeel van het Investeringsbesluit Hamerkwartier.

Dit document beschrijft de spelregels en gaat daarbij in op:

- 1. De spelregels voor de kavelontwikkelingen in Hamerkwartier die in een vroeg stadium besproken worden met de betreffende eigenaar/ontwikkelaar;
- 2. De spelregels die een plek moeten krijgen binnen de kaveloverschrijdende werkzaamheden in Hamerkwartier, de gemeentelijke opgave en daarbinnen ook de herontwikkeling van de openbare ruimte.

De gemeente beoordeelt de initiatieven van ontwikkelende partijen op de uitgangspunten voor duurzaamheid van Hamerkwartier en de extra gekozen duurzaamheidsambities. Bij het voorlopig en definitief ontwerp zal de duurzaamheidsadviseur van de gemeente de projectdocumenten, berekeningen en tekeningen toetsen en beoordelen. Na oplevering

zal steekproefsgewijs gecontroleerd worden of de afgesproken duurzaamheidsmaatregelen daadwerkelijk geïmplementeerd en gerealiseerd zijn.

Amsterdam zet bij de herontwikkeling van Hamerkwartier in op een duurzame en gezonde wijk. Dit is vertaald in spelregels op de onderdelen energie, gezonde materialen en circulair bouwen, groen, water, en duurzame mobiliteit. De spelregels bestaan uit uitgangspunten (eisen) en (te kiezen) ambities. De ontwikkelende partij moet voldoen aan de uitgangspunten en kiest uit de tabel ook minimaal drie thema's waarbinnen, naast de uitgangspunten, ook ambities gerealiseerd worden. De ontwikkelende partij kan ook zelf binnen de thema's andere ambities inbrengen.

De in dit document genoemde spelregels worden in een vroeg stadium besproken met de betreffende eigenaar/ontwikkelaar van de kavel. Ze krijgen een plek in de afspraken tussen gemeente en ontwikkelaar en maken onderdeel uit van een overeenkomst. In de uitwerking wordt bij het Voorlopig- en Definitief Ontwerp getoetst op realisatie van de spelregels.

In nevenstaande tabel staan per deelthema de spelregels zoals deze per 2019/2020 gelden. Iedere twee jaar (of eerder als dit noodzakelijk wordt geacht) vindt een update van de spelregels plaats.

Uitgangspunten en ambities Duurzaam & gezond Hamerkwartier	
Algemeen	Uitgangspunt ■ De inschrijver/ontwikkelaar onderschrijft de bouwregels en duurzame ambities van Hamerkwartier en neemt deze mee bij de opzet en uitvoering van de ontwikkeling op de kavel.
Energie	Uitgangspunt ■ Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw, met woningen die gelijk of beter scoren dan BENG1: 60, BENG2: < 10, en BENG3 > 85% (conform NNTA8800). Scholen moeten voldoen aan BENG1: 190, BENG2: < 10 en BENG3 75%. De overige utiliteitsbouw, oftewel alle andere gebouwen waar geen woningen in komen, moet voldoen aan de BENG-normen zoals uiteengezet in de tabel hieronder. ■ Zonnepanelen dienen architectonisch geïntegreerd te worden in het ontwerp van het gebouw. Ambitie ■ Energieneutrale of energieleverende nieuwbouw met een BENG3-score ≥ 100% (conform NNTA 8800). ■ Toepassing energieopslag in combinatie met smart grid-systeem op de kavel, gekoppeld aan energieopslag/elektrische auto's.
Energie: Duurzame warmte en koude levering	Uitgangspunt ■ Een aansluiting op aardgas is niet mogelijk, conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR-ketels, elektrische boilers of airco's zijn niet toegestaan. ■ Warmte/koudeopslagsysteem kan op eigen kavel of in samenwerking met omliggende kavels gerealiseerd worden. Bij het ontwerpen van het bodemenergiesysteem dient rekening gehouden te worden met de spelregels zoals vastgelegd in het <i>Bodemenergie rapport Hamerkwartier</i> van IF Technology. ■ Inzet voor de nieuwbouw op lage temperatuurverwarming, hoge temperatuurkoeling. ■ Regeneratie van bodembronnen met oppervlaktewater via de collectieve regeneratieleiding Hamerkwartier die de gemeente in ontwikkeling heeft. Hiermee wordt de inzet van dry coolers voorkomen en blijven de daken van gebouwen beschikbaar voor duurzame energieopwekking, groen en waterberging. Ambitie ■ Samenwerking met eigenaren bestaande bebouwing met als doel Hamerkwartier aardgasvrij te maken.

BENG Amsterdam utiliteit	Kantoor	Bijeenkomst gebouw	Cel logies	Onderwijs	Sport	Winkel	Gezondheid
BENG1 (kWh/m²/jr)	90	90	160	190	40	40	90 - 350
BENG1	15	20	50	25	35	35	50
BENG3	85	75	75	75	75	75	75

Uitgangspunten en ambities Duurzaam & gezond Hamerkwartier	
Circulaire & gezonde bouwmaterialen	Uitgangspunt ■ De ontwikkeling heeft een MPG $\leq 0,7^1$. ■ Gezonde gebouwen met bouwmaterialen die dat ondersteunen; ■ Geen toxische bouwmaterialen toepassen. ■ Al het hout dat wordt toegepast in het gebouw moet aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer (FSC-keurmerk of vergelijkbaar). Ambitie ■ Toepassen van 25% gerecycled en 50% hernieuwbaar materialen; ■ MPG $\leq 0,5$. ■ Hergebruik van materialen of constructies uit bestaande bebouwing. ■ Toepassing van materialenpaspoort.
Gebouwindeling en flexibel/toekomstbestendig bouwen	Uitgangspunt ■ Gebouwontwerp en indeling die gezondheid van de gebruiker ondersteunt. ■ Adaptief en demontabel bouwen. Denk aan scheiden van drager en inbouw en droge verbindingen zodat het gebouw flexibel en toekomstbestendig is en de indeling desgewenst aangepast kan worden.
Afvalinzameling	Uitgangspunt ■ Faciliteren op kavel dat bewoners hun afval kunnen scheiden in verschillende fracties (glas, papier, PMD (=plastic, blik/metaal en drankenkarton), textiel) zodat deze waardestromen separaat ingezameld kunnen worden via het (ondergrondse) huishoudelijk afvalcontainersysteem in de openbare ruimte. Ambitie ■ Afvalscheiding inclusief Groente Fruit en Etensoverblijfselen (GFE) fractie.
Groen en biodiversiteit	Uitgangspunt ■ 40% van de oppervlakte van het perceel (ontwikkeleenheid) dient uit hoge kwaliteit groen te bestaan. Deze vergroening kan een plek krijgen op het dak, aan de gevel of op het (verhoogd) maaiveld, binnen de ontwikkelleenheid. Voor het groen op het dak geldt een minimale substraatdikte van 10 cm. ■ Biodiversiteit: minimaal toepassing van drie aanvullende maatregelen natuur inclusief bouwen en ontwerpen per gebouw die bijdragen aan meer biodiversiteit op de ontwikkelleenheid die voor 40% groen is. Denk bijvoorbeeld aan maatregelen voor vogels, voor vleermuizen en voor insecten (bijen en vlinders), toepassing van bijzondere grassen, kruiden, planten, struiken of bomen (op het maaiveld of op een intensief dak). Uw voorstel graag verwerken in een groen plan. Het Amsterdamse handboek <i>Natuurinclusief bouwen en ontwerpen</i> kunt u als inspiratiebron gebruiken. Ambitie ■ 25% van de gevel voorzien van groene beplanting. ■ Toepassen van 5 maatregelen natuurinclusief bouwen per gebouw.

¹ Bij berekening van de MPG-waarde hoeven materialen die toegepast worden om duurzame energie op te wekken niet meegenomen te worden.

Water: rainproof en hergebruik water	Uitgangspunt ■ Een gebouw dient een hemelwaterberging te realiseren met een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd oppervlak. ■ 60 mm neerslag (60 liter/m²) kan worden vastgehouden en vertraagd afgevoerd conform de bepalingen in de hemelwaterverordening die binnenkort vastgesteld wordt. ■ Opgevangen hemelwater dient hergebruikt te worden voor de bevoeiing van de groenvoorzieningen op de kavel. Ambitie ■ Voldoen aan rainproof met 90 mm bui. ■ Hergebruik van water voor toiletspoeling of eventuele andere functies.
Mobiliteit	Uitgangspunt ■ Aantoonbaar voldoende ruimte voor parkeren van (bak)fietsen. ■ Parkeren ondergronds of in de parkeergebouwen; ■ 50% van de parkeerplaatsen wordt ingericht voor elektrisch vervoer waarvan 25% direct een (bi-directioneel) oplaadpunt krijgt en de overige 25% wordt voorzien van mantelbuizen & kabelgoten. ■ Slimme en duurzame bouwlogistiek te verwerken in het BLVC-plan dat bouwer dient te maken en voor te leggen aan de gemeente. ■ Zo mogelijk aan-en afvoer van bouwmaterialen over het water. Ambitie ■ Toepassing van deelsysteem voor (elektrische) (bak)fietsen of (elektrische) auto's op de kavel en daarmee duurzaam mobiliteitsconcept aanbieden aan toekomstige bewoners. ■ 50% van de parkeerplaatsen voorzien van laadpunt en 100% van de parkeerplaatsen voorbereiden. ■ Lokale duurzame energieopwekking koppelen aan opslag van energie in elektrische auto's.

Spelregels duurzaamheid gebiedsniveau

Hieronder staan de duurzame opgaven op gebieds-niveau die een plek gaan krijgen bij de opzet van de gebiedsontwikkeling, het bouwrijp maken, en in de herontwikkeling van de openbare ruimte.

Duurzaam & gezond Hamerkwartier, gebiedsniveau	
Algemeen	De gemeente neemt de duurzame ambities van Hamerkwartier mee in haar werkzaamheden.
Energie	■ Aardgasvrije wijk, op termijn ook bestaande bedrijven van het gas af. ■ Vaststellen ordening warmte-/koudebronnen via Bodem-energieplan Hamerkwartier. ■ Ruimte bieden voor (systeem)innovaties en warmte-/koude-levering. ■ Ontwikkeling collectieve regeneratieleidingen i.c.m. oppervlaktewater. ■ Toepassing dimbare ledverlichting, op termijn in de gehele wijk. ■ Koppeling bestaande bebouwing en/of omliggende wijken met warmte-/koudevoorziening Hamerkwartier.
Grondstoffen en Materialen	■ 50% circulair materiaal toepassen bij ontwerp, inrichting en be-heer openbare ruimte. Dat wil zeggen dat 50% van de ingezette materialen en componenten in de openbare ruimte hergebruikt zijn, hernieuwbaar zijn of een lage milieubelasting kennen. ■ Inventariseren aanwezige componenten en materialen in de wijk Hamerkwartier en opname hiervan in de digitale materialenhub van Amsterdam Noord. Ontwerpers kunnen deze digitale materialenhub gebruiken als basis bij de start van hun ontwerp van de openbare ruimte. ■ Mogelijk opzetten van een fysieke materialenbank Hamer-kwartier/Noord voor tijdelijke opslag van grond en of (bouw) materialen ten behoeve van hergebruik.
Groen en Bewegen	■ Groen plan ontwikkelen voor de openbare ruimte in Hamer-kwartier, dat als basis dient voor de groen- en biodiversiteits-structuur en in de wijk. Realisatie beplantingsplan, realisatie en toepassing natuurinclusieve maatregelen en beheerplan. ■ Aantal bomen in gebied neemt toe. Bomen langs hoofdwegen; ■ 20 sporttoestellen en/of sportvoorzieningen worden in de openbare ruimte aangelegd. ■ Water. ■ Rainproof openbare ruimte (minimaal 60 mm), ambitie 90 mm; ■ Aanleg waterberging in openbare ruimte/kade ten behoeve van beregenen groene zones/beplanting.

Mobiliteit	■ Schone, veilige en bereikbare wijk. ■ Goed fietsnetwerk. ■ Daar waar mogelijk straten inrichten voor langzaam verkeer, waarbij auto's te gast zijn of verboden zijn. ■ Ruimte in de openbare ruimte reserveren voor stalling van (elektrische) deelfietsen. ■ Faciliteren van duurzame mobiliteits(deel)concepten per kavel en/of faciliteren mobiliteitsconcept voor de wijk, gekoppeld aan de te ontwikkelen hubs. ■ Elektrificatie gemotoriseerd vervoer. ■ 25% van parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien van laadpaal. ■ Transport over water.
Overig	■ Bij aanbestedingen van werken door de gemeente wordt ingezet op gezondheid van bewoners en op duurzaamheid. Duurzaamheid wordt verwerkt in het Plan Van Aanpak Bouw-logistiek en het BLVC-kader.

Parkeernorm Hamerkwartier

Voor het Hamerkwartier gelden de volgende parkeernormen en uitgangspunten voor zowel wonen als voor werken en voorzieningen.

Stap 1 Parkeren voor wonen

Parkeren voor wonen op basis van nota parkeernormen auto 2017. Het geldende principe is parkeren op eigen terrein en in het gebied worden geen parkeervergunningen uitgegeven. Om te komen tot het gewenste mobiliteitsmilieu, gelden de onderstaande normen als maximum-norm voor wonen. Hierbij is uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm voor B-locaties, waarna er een reductie van 30% is toegepast voor het bieden van hoogwaardige kwaliteit fiets- en OV-voorzieningen in en rondom het Hamerkwartier.

Stap 2 Parkeren voor werken en voorzieningen

Naast woonfuncties krijgt het Hamerkwartier ook veel bedrijven, kantoren en overige functies, zoals voorzieningen. Er is van uitgegaan dat ook het

parkeren voor deze functies meedoet in de relatief lage parkeernormen, voor zover het niet gaat om bestaand parkeren op eigen terrein. Voor het berekenen van de parkeernormen voor werken en voorzieningen wordt uitgegaan van de minimum CROW-kencijfers voor zeer sterk stedelijke schil/overloopgebied. Deze cijfers geven een indicatie van gewenste parkeerplekken die per ontwikkeling maatwerk zijn en in overleg met projectteam Hamerkwartier bepaald worden.

Stap 3 Dubbelgebruik van parkeerplaatsen

Toepassen van dubbelgebruik. Voor de aanwezigheidspercentages wordt gebruik gemaakt van de actuele kencijfers van het CROW.

Stap 4 Inzetten van deelmobiliteit

Additioneel wordt ervan uitgegaan dat 30% van de parkeervraag van bewoners wordt ingevuld met deelmobiliteit, waarbij één deelauto telkens vier reguliere parkeerplaatsen vervangt.

Functie	Norm	Eenheid
Sociale huur	0 – 0,1	per woning
Middeldure huur	0,25 – 0,35	per woning
Vrije sector woning < 30 m² BVO	0,3	per woning
Vrije sector woning 30 – 60 m² BVO	0,46	per woning
Vrije sector woning > 60 m² BVO	0,56	per woning
Bezoekers wonen	0,1	per woning
Bedrijf	0,91	per 100 m² BVO
Kantoor	0,56	per 100 m² BVO
Detailhandel	2,64	per 100 m² BVO
Maatschappelijk (gezondheidscentrum etc.)	0,84	per behandelkamer
Onderwijs	1,82	per 100 leerlingen

Gehanteerde parkeernormen (na 30% reductie voor bieden hoogwaardige kwaliteit fiets- en OV-voorzieningen) om te komen tot de gewenste mobiliteitsuitwerking van het Hamerkwartier. Deze normen dienen als richtlijn voor een verdere uitwerking per ontwikkelkavel.

Randvoorwaarden parkeren

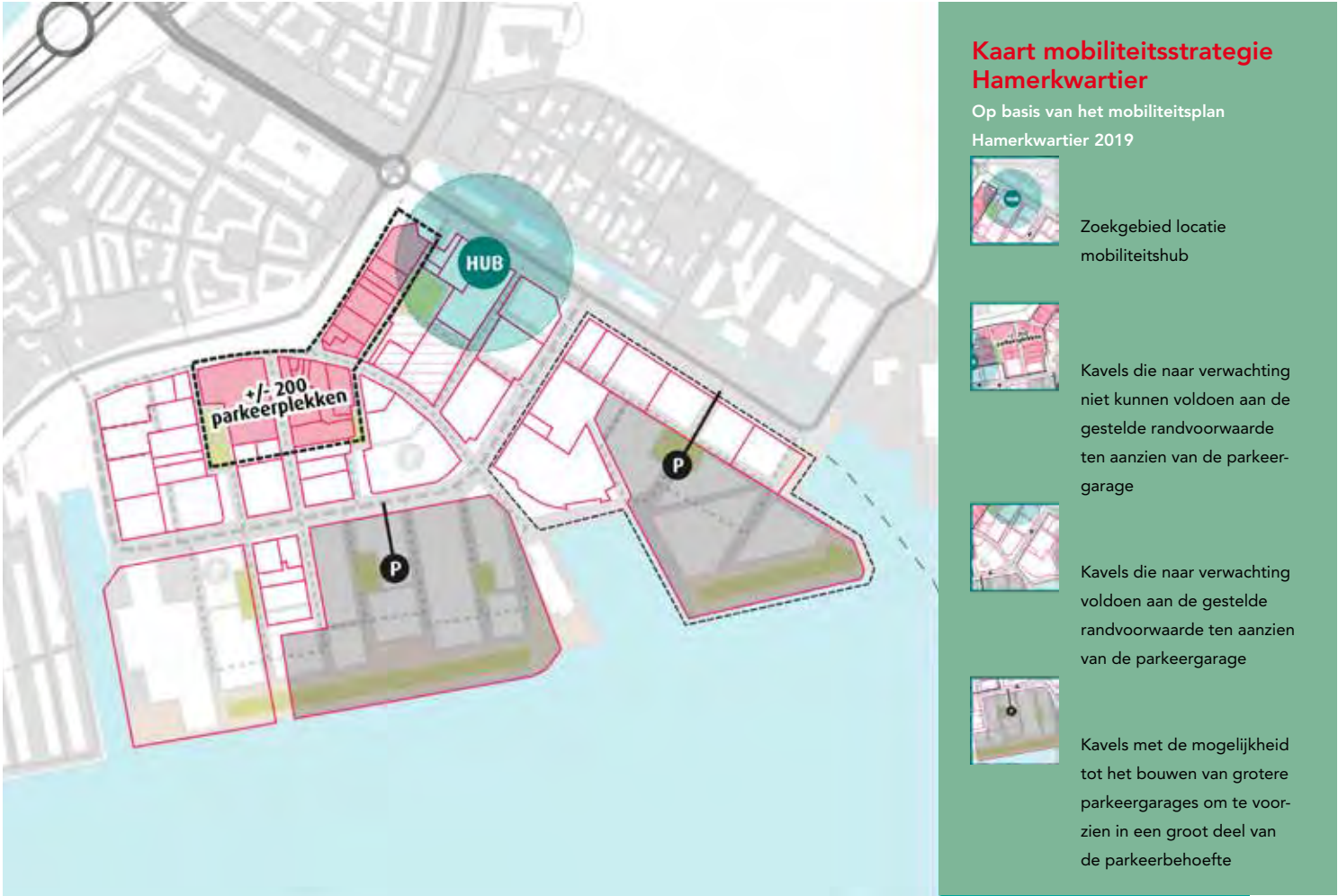
- Realiseren parkeerplaatsen op basis van te ontwikkelen programma en de geldende parkeernorm op basis van het Mobiliteitsplan Hamerkwartier en opgenomen in tabel. Deze cijfers geven gewenste maxima. Hiervan kan worden afgeweken waar gemotiveerd en in overleg met en ter beoordeling door projectteam Hamerkwartier.
- Realiseren van het deel bezoekersparkeren bewoners (0,1 parkeerplaats/woning);
- Ontsluiting aan de J. v. Hasseltweg, Motorkade of Gedempt Hamerkanaal;
- Parkeervoorzieningen moeten minimaal toegankelijk zijn voor iedereen die een bestemming heeft op de kavel. Indien mogelijk openbaar.

Indien een ontwikkelaar niet kan voldoen aan een of meer van de randvoorwaarden voor parkeren, wordt deze geacht het aantal benodigde parkeerplaatsen af te nemen in de mobiliteitshub.

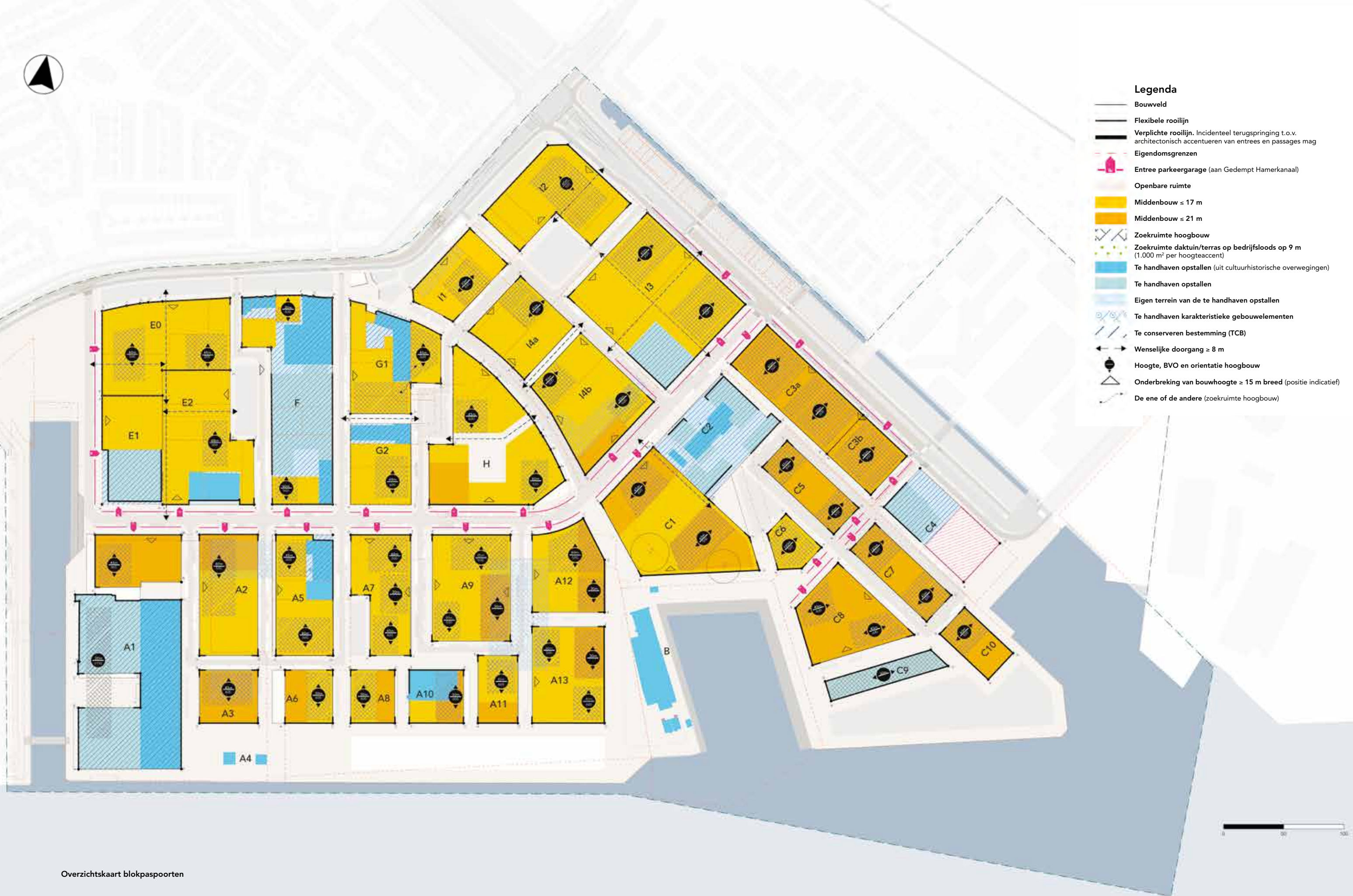
Met de opbrengsten hiervan kan een fonds ten behoeve van de realisatie van de mobiliteitshub worden gestart.

Randvoorwaarden voor het aanbieden van deelmobiliteit

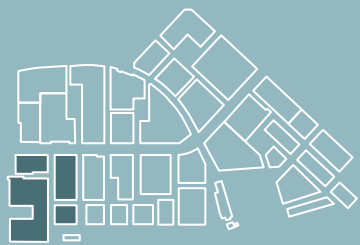
- Het is van belang dat de deelmobiliteit in een wijk toegankelijk is voor iedereen. Een mobiliteitshub speelt een onmisbare rol in het onderbrengen van de deelmobiliteit en het faciliteren van Mobility as a Service. Naast de mobiliteitshub kunnen ontwikkelaars zelf ook deelmobiliteit aanbieden. Hierbij is het belangrijk dat:
- De deelmobiliteit geclusterd wordt, zodat deze niet versnipperd over het Hamerkwartier wordt verspreid. Deelauto's moeten daarom minimaal in clusters van 5 auto's worden aangeboden;
 - De deelmobiliteit openbaar toegankelijk is voor alle bewoners van het Hamerkwartier;
 - Voor het gehele Hamerkwartier hetzelfde Randvoorwaardensysteem wat betreft deelmobiliteit wordt aangeboden.



Kaart mobiliteitsstrategie Hamerkwartier 2019 Goudappel Coffeng waarin zoekgebied hub wordt aangegeven.



Overzichtskaart blokpaspoorten



Blokken A1 t/m A3



Blokinformatie

Locatie: Bouwvelden A1-A3 liggen in de zuidwesthoek van het plangebied, ingesloten tussen het IJ, het Motorkanaal en het Gedempt Hamerkanaal. De Kromhouthal is onderdeel van dit bouwveld en is een identiteitsdrager van de wijk.

Uitwerking: Deze uitwerking is een resultaat van een onderhandelingstraject met ontwikkelaar en hun stedenbouwkundig adviseur Urhahn. Naast-gelegen kaart is de uitkomst van dit stedenbouwkundig onderzoek. Hierin zijn afspraken gemaakt over speciale functies zoals: supermarkt, een VO-school, gymzaal, invulling van Kromhouthal als bedrijfsverzamelgebouw inclusief route en open zuidkant. Om een van de wegen te positioneren moet grond verworven worden.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 21 m, drie hoogte-accenten (1 van 60 m, 2 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Boven de Storkloods is ruimte voor een special.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar.

Bouwveld oppervlak A1: 9.707 m²

Bouwveld oppervlak A2: 3.586 m²

Bouwveld oppervlak A3: 1.989 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen: 15.282 m²

Maximaal bouwoppervlak: 76.353 m² bruto vloeroppervlak

Niet-woonfuncties: VO Tech school, sporthal, productieve/creatieve bedrijvigheid, culturele instelling, buurtkamer, leisure, horeca.

Te behouden opstallen: Kromhouthal en Storkloods blijven behouden.

Pocketpark: Tussen plot A2 en A3 bevindt zich een groen pocketpark.

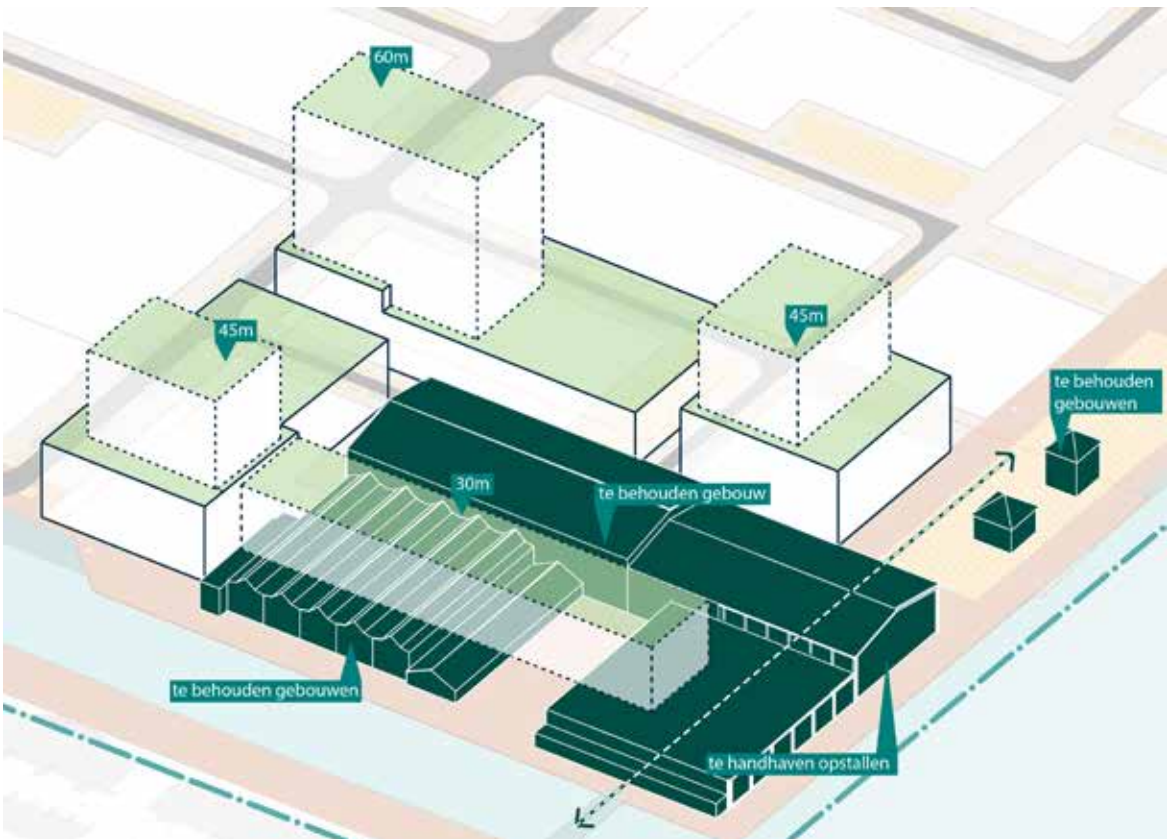
Special: Er dient ten minste 5 m ruimte te zitten tussen de onderkant van de horizontale special en de bovenkant van de loods.

Legenda

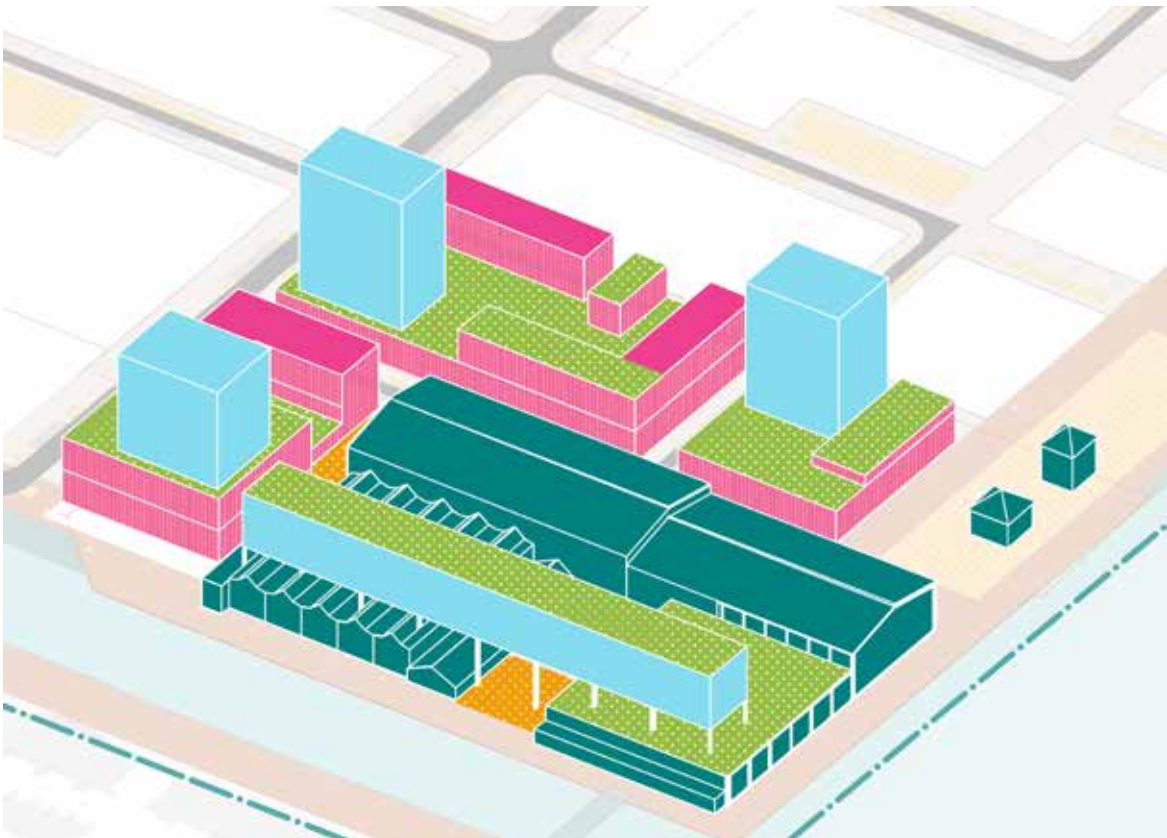
- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendoms grenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en oriëntatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

A1		A2	
A	X = 123 181.001 Y = 488 337.346	A	X = 123 262.487 Y = 488 448.502
B	X = 123 171.583 Y = 488 387.524	B	X = 123 244.123 Y = 488 547.005
C	X = 123 222.219 Y = 488 396.959	C	X = 123 291.801 Y = 488 555.894
D	X = 123 216.969 Y = 488 425.049	D	X = 123 310.166 Y = 488 457.391
E	X = 123 166.199 Y = 488 415.170		
F	X = 123 164.370 Y = 488 425.009		
G	X = 123 165.341 Y = 488 425.191	A3	
H	X = 123 156.160 Y = 488 474.559	A	X = 123 272.764 Y = 488 393.378
I	X = 123 152.830 Y = 488 473.910	B	X = 123 264.686 Y = 488 436.705
J	X = 123 151.809 Y = 488 479.279	C	X = 123 312.365 Y = 488 445.594
K	X = 123 168.082 Y = 488 482.407	D	X = 123 320.443 Y = 488 402.267
L	X = 123 159.951 Y = 488 531.126		
M	X = 123 229.377 Y = 488 544.255		
N	X = 123 236.279 Y = 488 505.557		
O	X = 123 239.120 Y = 488 491.179		
P	X = 123 265.019 Y = 488 353.189		



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

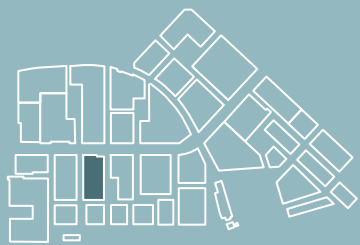
Blokken A1 t/m A3

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen*

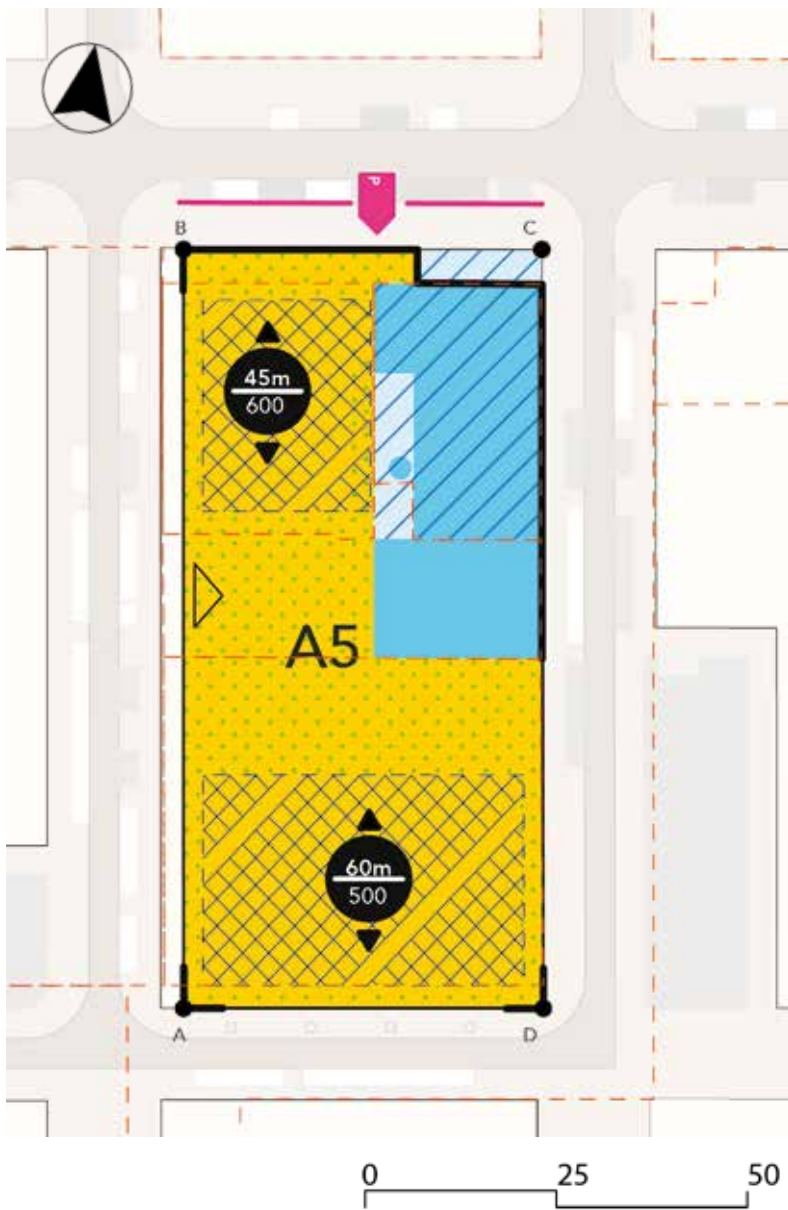
Totale programma							
Onderdeel	Te conserve- ren A1-A4	Nieuw A1	Nieuw A2	Nieuw A3	Nieuw A4	Nieuw A1-A4	Totaal A1-A4
Bouwveld oppervlak (m²)	4.773	9.707	3.586	1.989	190	15.472	21.273
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,3	4,3	4,3	1,5–	4,3	3,6
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	10.356	40.471	14.951	8.293	285	65.997	76.353
Aandeel Wonen (m² BVO)						49.527	49.527
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	10.356					16.470	26.829

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	185	247	185
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	13.938	18.610	16.979

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf hybride	400
Commerciele voorzieningen – Detailhandel	2.500
Commerciele voorzieningen – Horeca	800
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Onderwijs	7.800
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Buurtkamer	120
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Cultuur	1.500
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Sport	3.400
Nutsvoorziening	250
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	16.470



Blok A5



Blokkaart

Coördinaten

A	X = 123 324.911	Y = 488 460.140
B	X = 123 306.547	Y = 488 558.643
C	X = 123 353.039	Y = 488 567.316
D	X = 123 371.597	Y = 488 468.844

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld A5 is gelegen aan de zuidzijde van Gedempt Hamerkanaal en de westzijde van de Hamerstraat. Het blok kent een kenmerkend gebouw dat blijft behouden op deze locatie.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 21 m, twee hoogte-accenten (1 van 60 m, 1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Een deel van de huidige bebouwing en programma blijft behouden.

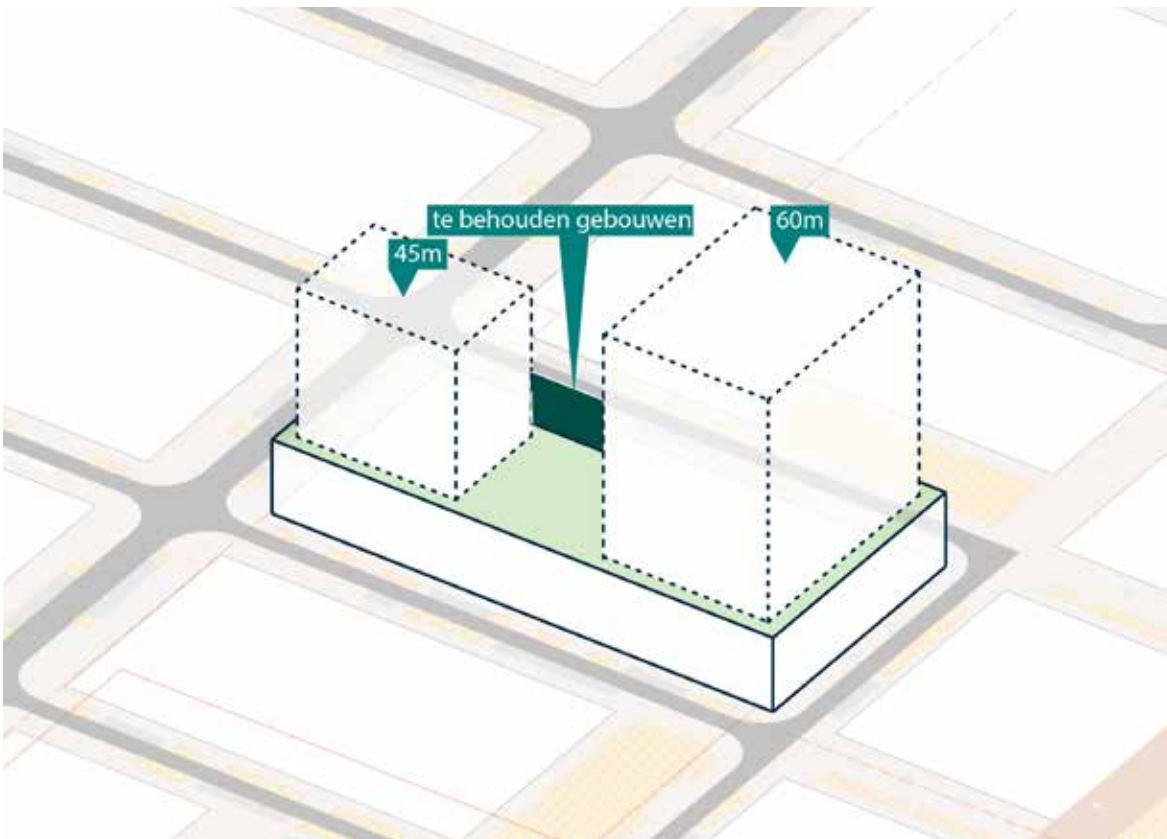
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden. Ten westen van dit plot dient een strook van 3,5 m verworven te worden ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak: 5.057 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 4.440 m²
Maximaal bouwoppervlak: 21.129 m² bruto vloeroppervlak

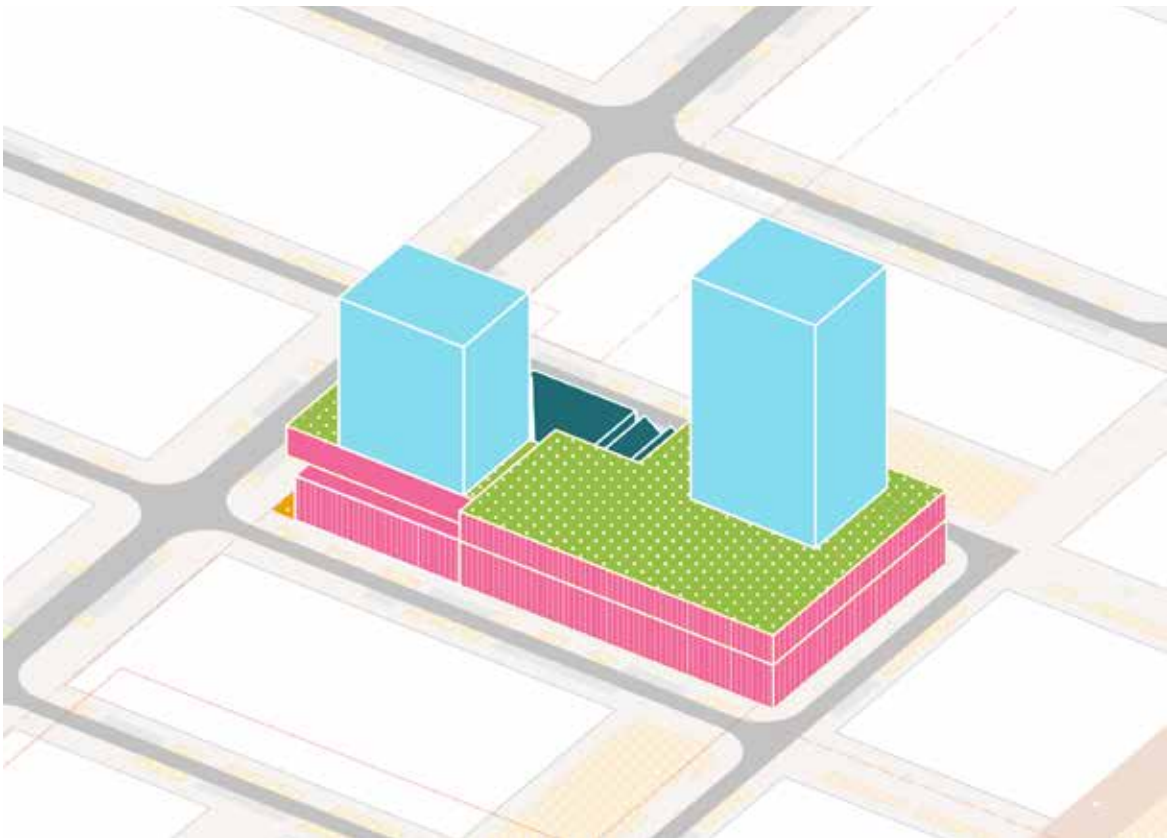
Niet-woonfuncties: productieve/creatieve bedrijvigheid
Te behouden opstallen: dit plot kent te behouden opstallen en te conserveren bestemming.

Legenda

- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

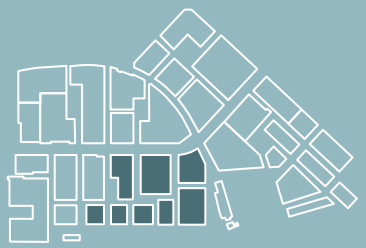
Blokken A5

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)	617	4.440	5.057
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,4	4,2
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	1.529	19.600	21.129
Aandeel Wonen (m² BVO)		14.115	14.115
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	1.529	5.485	7.014

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	53	71	52
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	3.993	5.349	4.773

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		2.984
Bedrijf hybride		1.058
Kantoor		1.443
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		5.485



Blokken A6 t/m A13



Blokkaart

Legenda

- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstellen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstellen
- Eigen terrein van de te handhaven opstellen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en oriëntatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Blokken A6 t/m A13

Coördinaten

A6		A10	
A X = 123 342.615	Y = 488 406.401	A X = 123 444.063	Y = 488 425.314
B X = 123 334.537	Y = 488 449.728	B X = 123 435.986	Y = 488 468.641
C X = 123 373.486	Y = 488 456.989	C X = 123 480.336	Y = 488 476.910
D X = 123 381.564	Y = 488 413.662	D X = 123 488.414	Y = 488 433.583
A7		A11	
A X = 123 401.952	Y = 488 474.533	A X = 123 500.211	Y = 488 435.782
B X = 123 392.598	Y = 488 523.621	B X = 123 489.934	Y = 488 490.906
C X = 123 376.869	Y = 488 520.688	C X = 123 522.375	Y = 488 496.954
D X = 123 367.668	Y = 488 570.038	D X = 123 532.652	Y = 488 441.830
E X = 123 416.518	Y = 488 579.145	A12	
F X = 123 434.882	Y = 488 480.642	A X = 123 527.587	Y = 488 534.471
A8		B X = 123 515.783	Y = 488 597.784
A X = 123 396.310	Y = 488 416.411	C X = 123 554.887	Y = 488 618.766
B X = 123 388.232	Y = 488 459.738	D X = 123 578.604	Y = 488 588.199
C X = 123 424.189	Y = 488 466.442	E X = 123 586.571	Y = 488 545.468
D X = 123 432.266	Y = 488 423.115	B-C r= 75.810	
A9		A13	
A X = 123 450.378	Y = 488 495.738	A X = 123 544.448	Y = 488 444.030
B X = 123 434.213	Y = 488 582.444	B X = 123 529.786	Y = 488 522.675
C X = 123 498.112	Y = 488 594.357	C X = 123 588.770	Y = 488 533.671
D X = 123 489.934	Y = 488 490.906	D X = 123 603.432	Y = 488 455.026

Blokinformatie

Locatie: Bouwvelden A6-A13 liggen ingesloten tussen het IJ, de pontveerhaven en Gedempt Hamerkanaal.

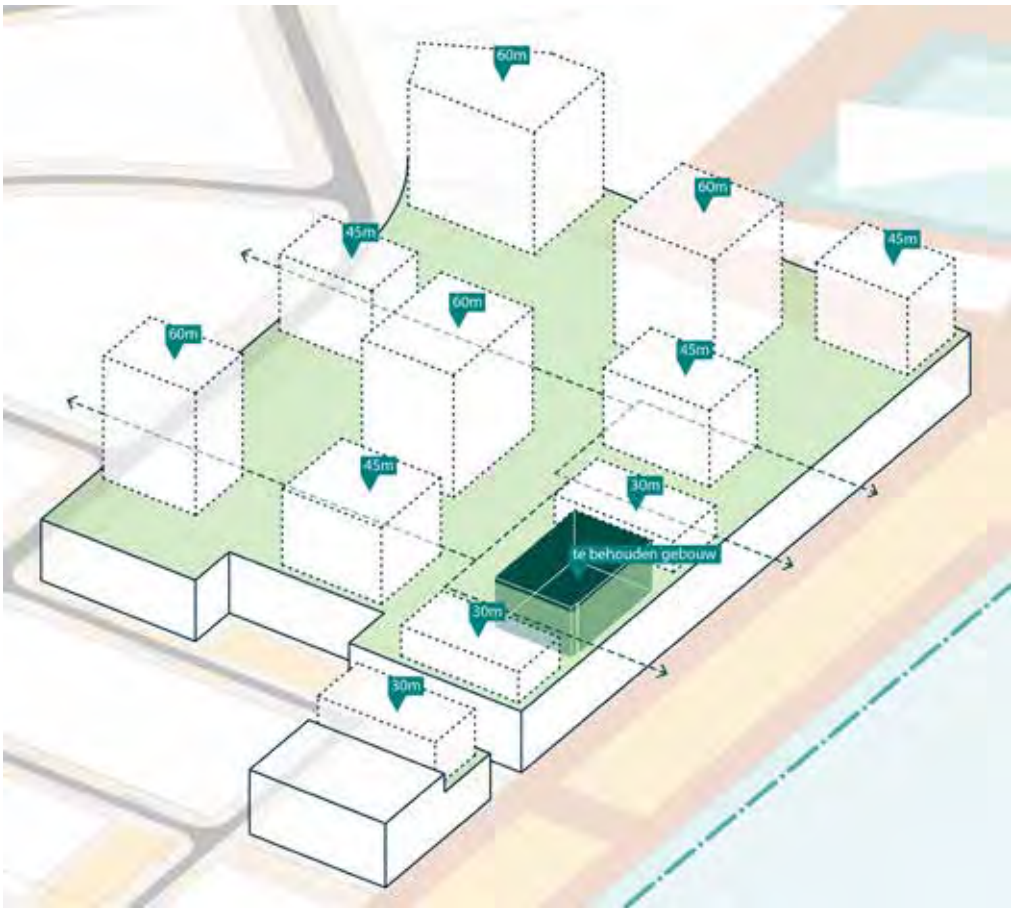
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar.

Uitwerking: Deze uitwerking is een resultaat van een onderhandelingstraject met ontwikkelaar en hun stedenbouwkundig adviseur Rijnboutt. De naastgelegen kaart is de uitkomst van deze stedenbouwkundige uitwerking. Hierin zijn afspraken gemaakt over het programma.

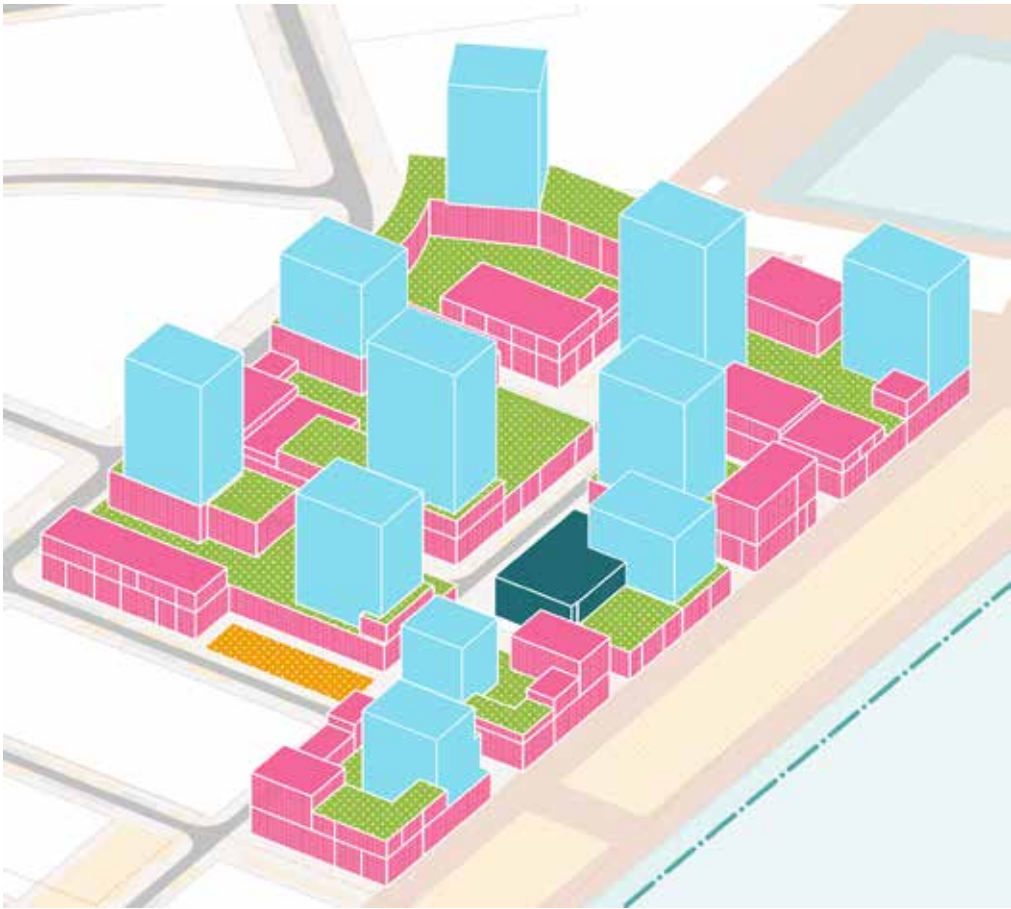
Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 21 m, meerdere hoogteaccenten tussen 45 m en 60 m gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Een deel van de huidige bebouwing blijft behouden. Daarnaast dienen karakteristieke gebouwelementen (spanten) toegepast worden in de openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak A6: 2.183 m²
Bouwveld oppervlak A7: 4.217 m²
Bouwveld oppervlak A8: 1.729 m²
Bouwveld oppervlak A9: 5.726 m²
Bouwveld oppervlak A10: 2.174 m²
Bouwveld oppervlak A11: 1.562 m²
Bouwveld oppervlak A12: 4.053 m²
Bouwveld oppervlak A13: 4.774 m²
Maximaal bouwoppervlak: 151.400 m² bruto vloeroppervlak

Niet-woonfuncties: Alles-in-één school, productie-ve/creatieve bedrijvigheid, kantoor, leisure, horeca.
Te behouden opstallen: Op de bouwvelden is één gebouw dat te behouden dient te blijven.
Pocketpark: Er dient een pocketpark gerealiseerd te worden.
Schoolplein: Het schoolplein heeft een totaaloppervlakte van 1.700 m², waarvan een deel in het pocketpark opgelost kan worden.



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

Blokken A6 t/m A13

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma											
Onderdeel	Te con- serveren A6-A13	Nieuw A6	Nieuw A7	Nieuw A8	Nieuw A9	Nieuw A10	Nieuw A11	Nieuw A12	Nieuw A13	Nieuw A6-A13	Totaal A6-A13
Bouwveld oppervlak (m²)		2.183	4.217	1.729	5.726	2.174	1.562	4.053	4.774	26.418	26.418
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7	5,7
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		12.511	24.167	9.909	32.815	12.459	8.952	23.228	27.360	151.400	151.400
Aandeel Wonen (m² BVO)										120.000	120.000
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)										31.400	31.400

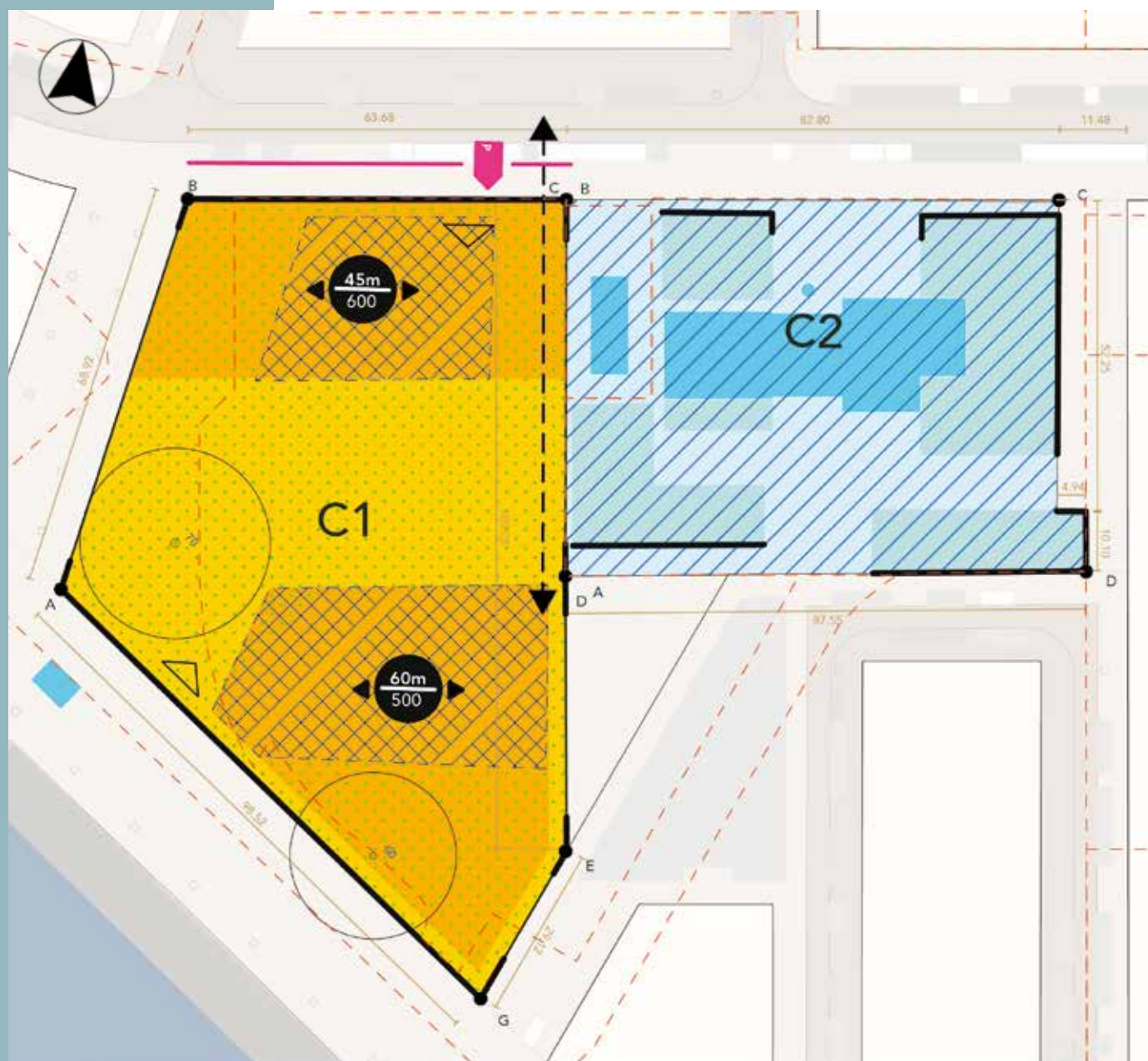
Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	511	681	510
m² BVO per woningtype	66,16	77,05	66,16
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	48,30	56,25	48,30
Woonprogramma totaal (BVO)	331.810	52.448	33.744

Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	12.300
Kantoor	9.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	3.500
Commerciële voorzieningen – Horeca	3.000
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Onderwijs	3.600
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	31.400



Blok C1

wat moet dit worden?



Blokkaart

Coördinaten

A	X = 123 610.768	Y = 488 580.799
B	X = 123 566.974	Y = 488 634.022
C	X = 123 601.311	Y = 488 687.648
D	X = 123 654.540	Y = 488 653.440
E	X = 123 693.588	Y = 488 628.802
F	X = 123 706.687	Y = 488 603.265

Blokinformatie

Locatie: Dit bouwveld ligt in de bocht van Gedempt Hamerkanaal, en heeft een prominente plek aan de kopse kant van de ponthaven.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 21 m, twee hoogte-accenten (1 van 60 m, 1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Een deel van de kavel wordt ingericht als openbare ruimte. Er dient een doorgang te komen tussen het bouwveld en de te behouden bebouwing aangrenzend aan dit plot.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar. Een deel van de grond wordt verworven en ingericht ten behoeve van de openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak: 8.731 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen: ? m²

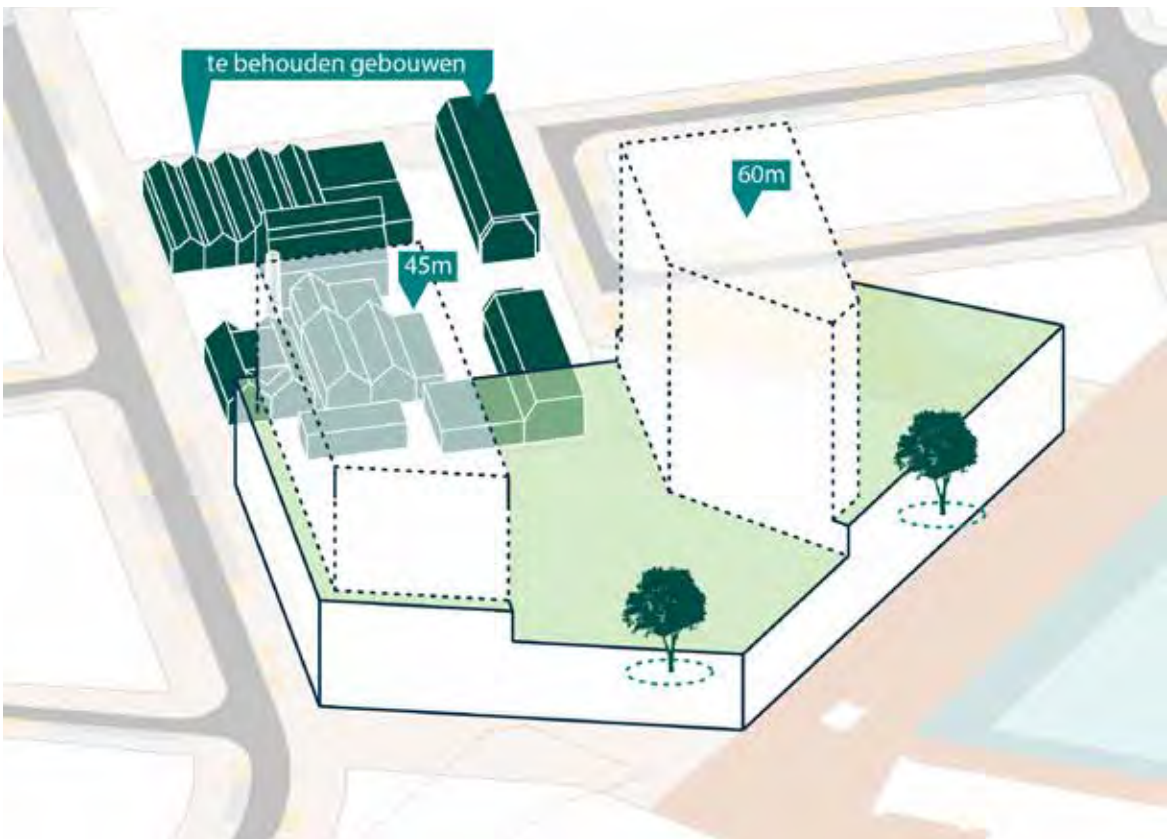
Maximaal bouwoppervlak: 40.000 m² bruto vloeroppervlak.

Niet-woonfuncties: productieve/creatieve bedrijvigheid, horeca.

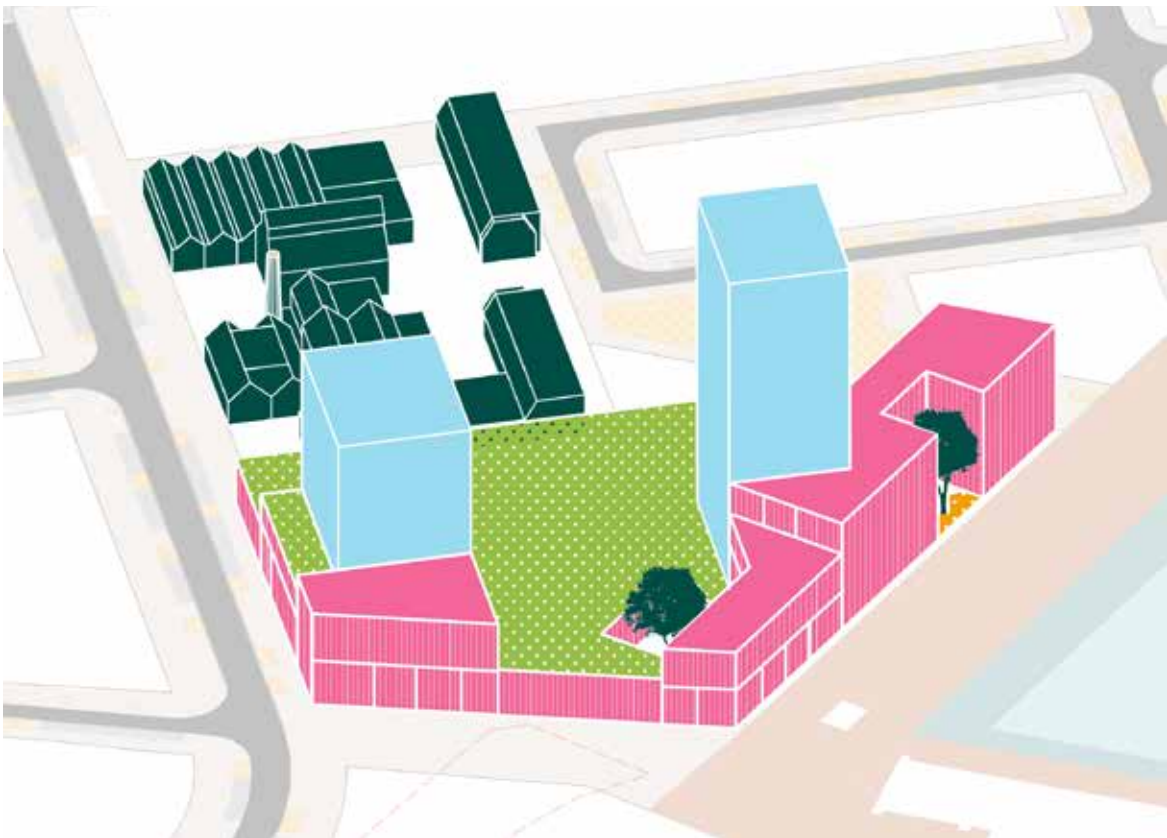
Bomen: Op het bouwveld staan twee te behouden bomen.

Legenda

- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

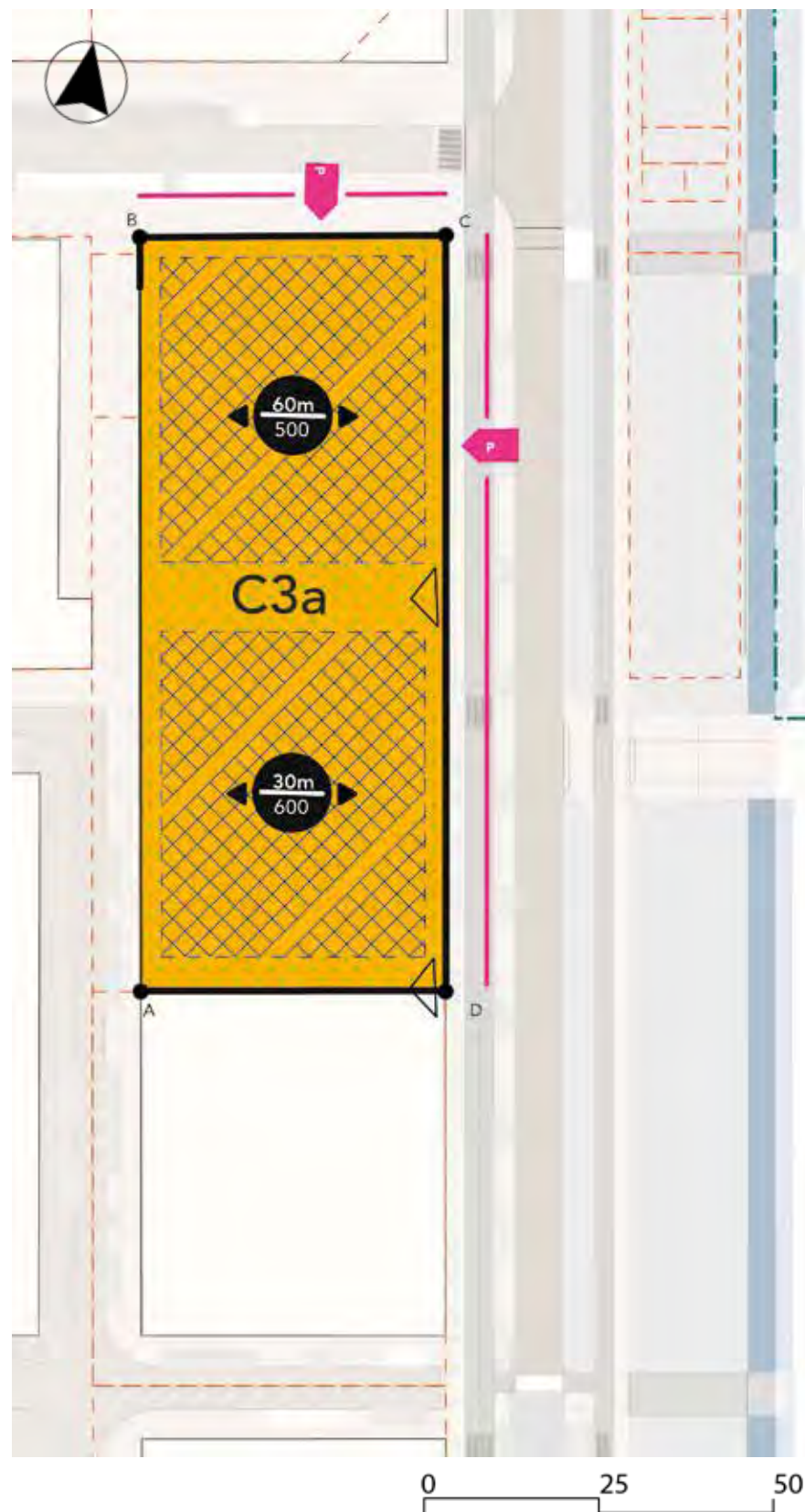
Blok C1

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		8.731	8.731
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,6	4,6
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		40.000	40.000
Aandeel Wonen (m² BVO)		26.641	26.641
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		13.359	13.359

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	100	133	99
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55	55	67
Woonprogramma totaal (BVO)	7.534	10.021	9.086

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		3.000
Bedrijf hybride		3.609
Kantoor		4.500
Commerciële voorzieningen – Leisure		1.500
Commerciële voorzieningen – Horeca		500
Nutsvoorziening		250
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		13.359



Blokkaart

Blok C3a

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld C3a is gelegen aan de Johan van Hasseltweg en Gedempt Hamerkanaal.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 21 m, twee hoogteaccenten (1 van 60 m, 1 van 30 m) elke toren gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden. Er wordt grond verworven door de gemeente ten behoeve van inrichting van de openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak: 4.823 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen: 4.823 m²

Maximaal bouwoppervlak: 22.902 m² bruto vloeroppervlak.

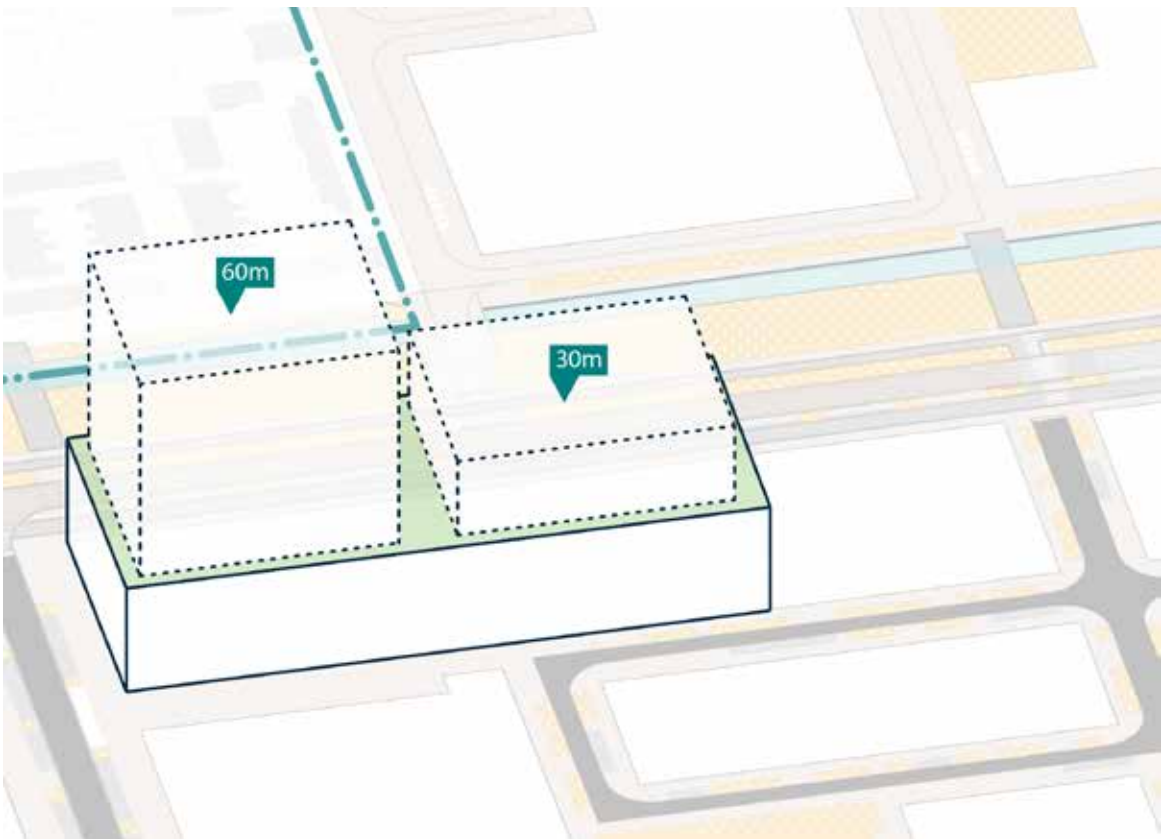
Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid.

Legenda

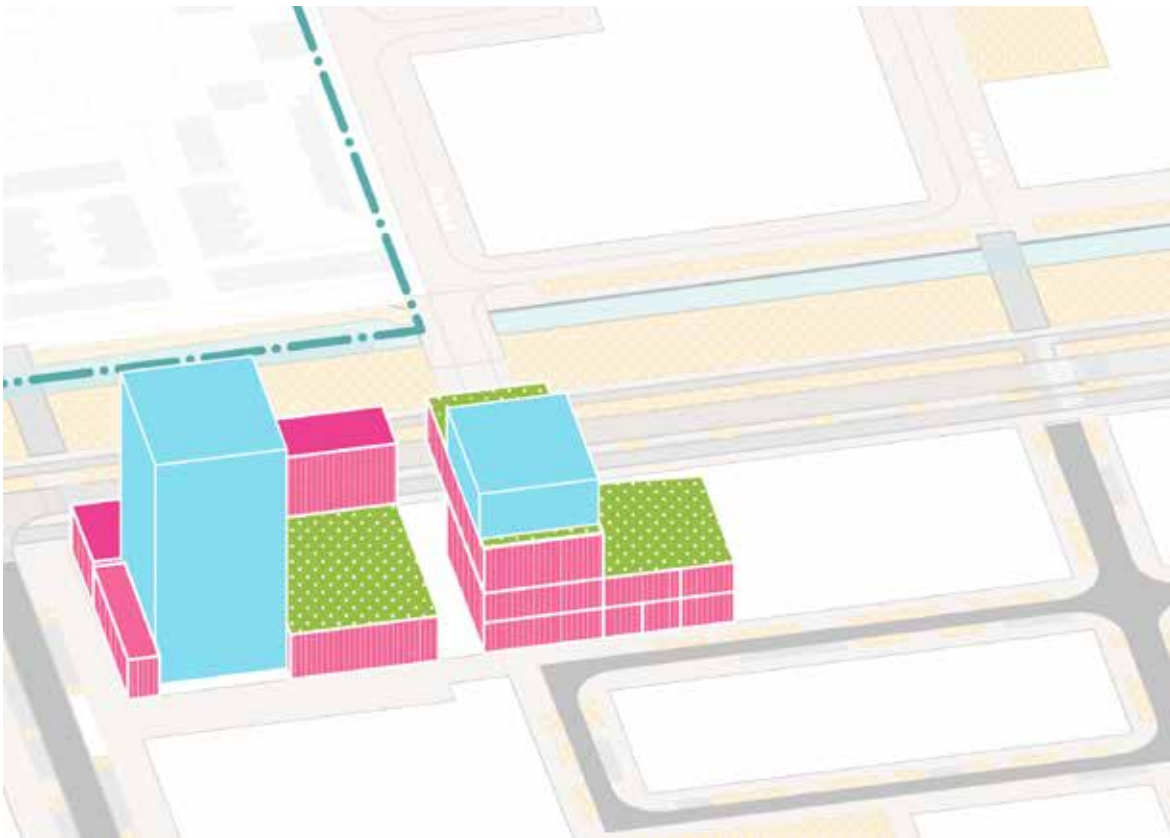
- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

A	X = 123 744.106	Y = 488 708.510
B	X = 123 652.140	Y = 488 767.045
C	X = 123 675.694	Y = 488 804.494
D	X = 123 767.804	Y = 488 745.636



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

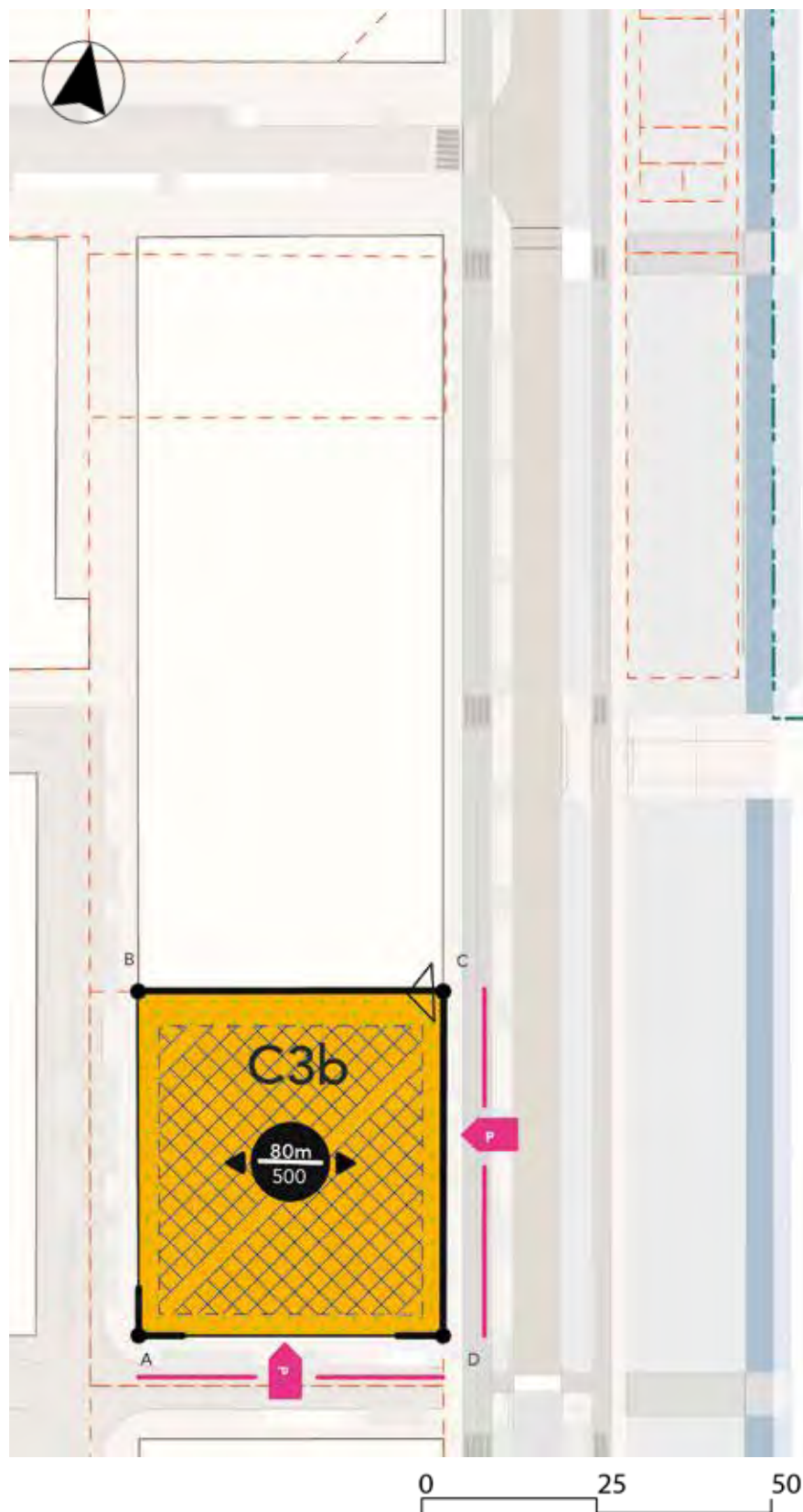
Blok C3a

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		4.823	4.823
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,8	4,8
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		22.902	22.902
Aandeel Wonen (m² BVO)		15.252	15.252
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		7.650	7.650

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	57	76	57
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	4.295	5.726	5.232

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		2.600
Bedrijf hybride		2.100
Kantoor		2.000
Commerciële voorzieningen – Leisure		500
Commerciële voorzieningen – Horeca		300
Nutsvoorziening		150
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		7.650



Blok C3b

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld C3b is gelegen aan de Johan van Hasseltweg.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 21 m, een hoogte-accent (1 van 80 m)gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.

Eigenaarschap: Als onderdeel van de ontwikkeling dient grond overgedragen te worden aan de gemeente ten behoeve van inrichting van de openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak: 2.185 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen: 2.185 m²

Maximaal bouwoppervlak: 17.089 m² bruto vloeroppervlak

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid.

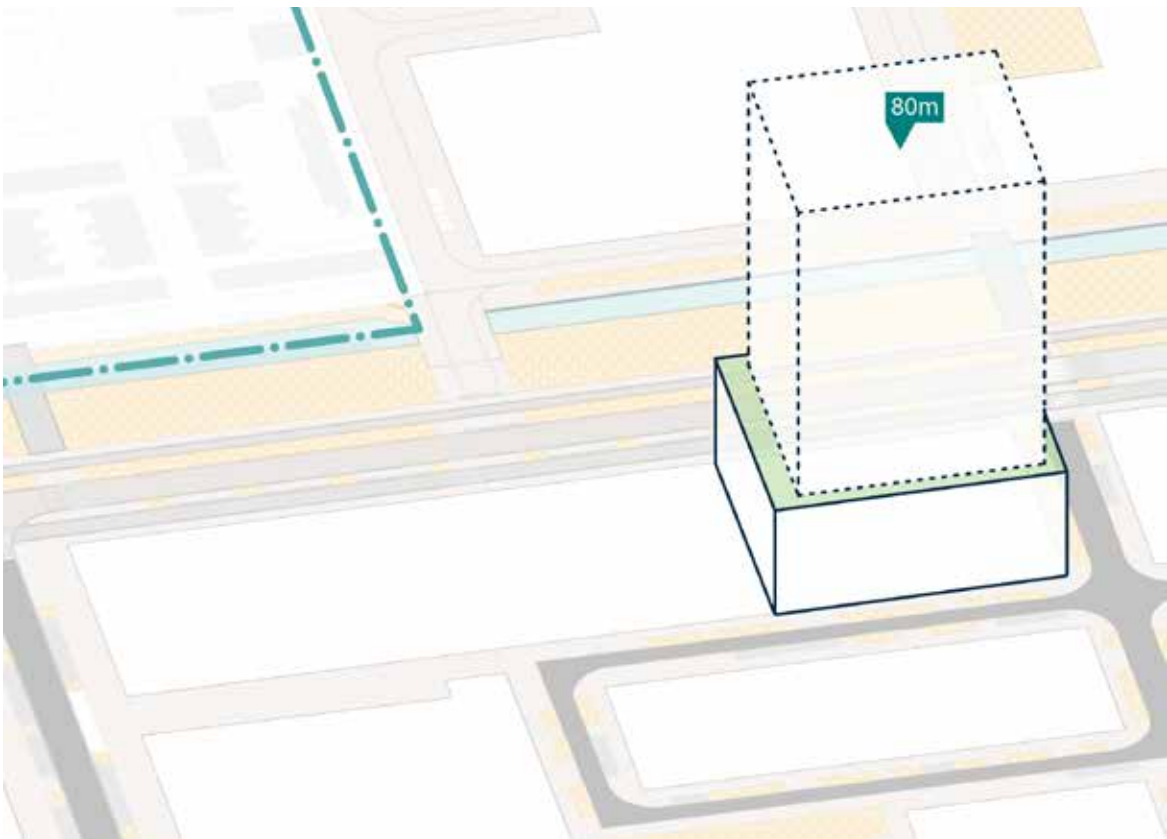
Hoogteaccent: Zuidelijkste toren kent een hoogte van max 80 m hoog. Dit accent doet mee in een cluster van totaal 3 hoogteaccenten tot 120 m op de Hamerkop.

Legenda

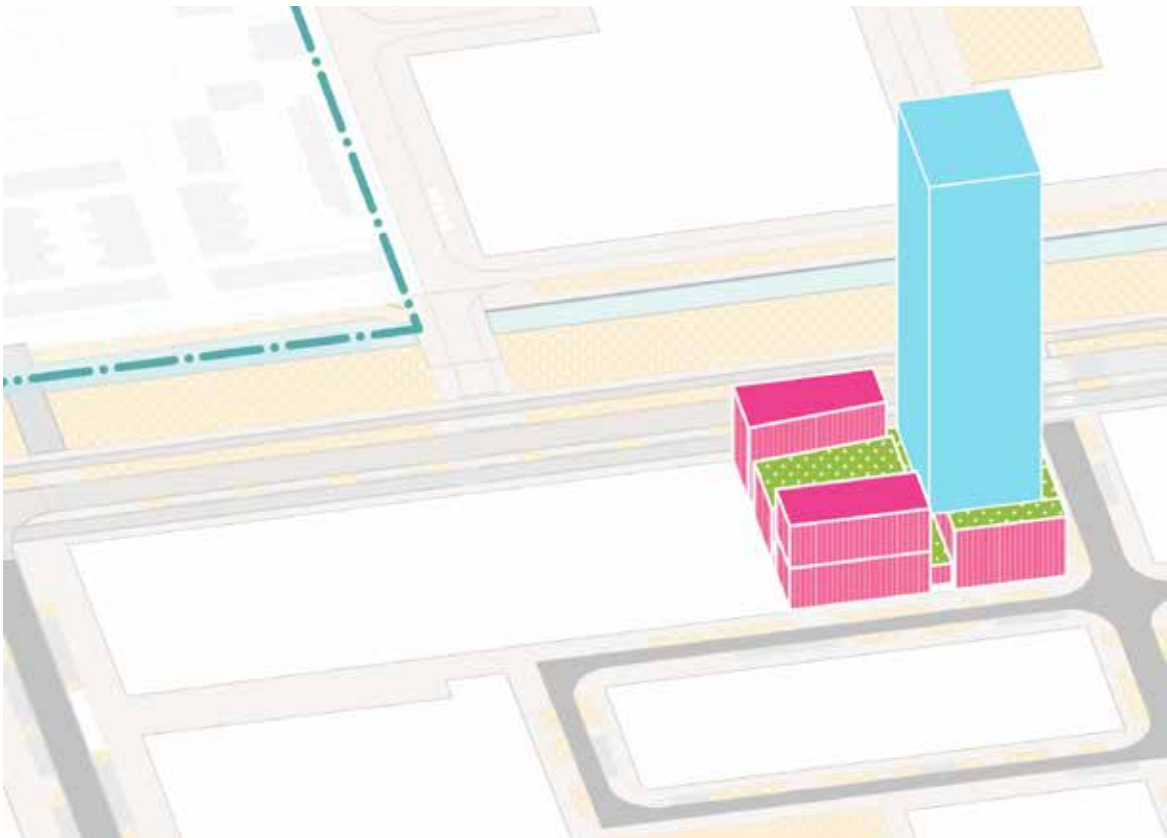
- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendoms grenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

A	X = 123 786.069	Y = 488 681.802
B	X = 123 744.106	Y = 488 708.510
C	X = 123 767.804	Y = 488 745.636
D	X = 123 809.731	Y = 488 718.845



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

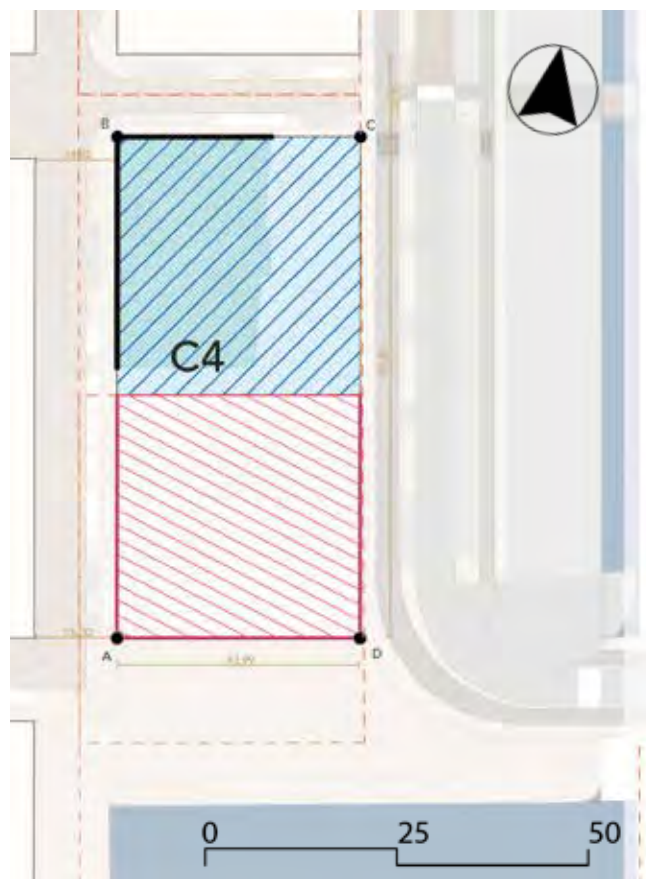
Blok C3b

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		2.185	2.185
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		7,8	7,8
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		17.089	17.089
Aandeel Wonen (m² BVO)		11.367	11.367
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		5.700	5.700

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	43	57	43
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	3.240	4.219	3.855

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		1.900
Bedrijf hybride		1.500
Kantoor		1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure		1.000
Commerciële voorzieningen – Horeca		200
Nutsvoorziening		100
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		5.700



Blokkaart

Coördinaten

A	X = 123 875.239	Y = 488 624.852
B	X = 123 798.702	Y = 488 673.804
C	X = 123 822.350	Y = 488 710.892
D	X = 123 898.909	Y = 488 661.934

Legenda

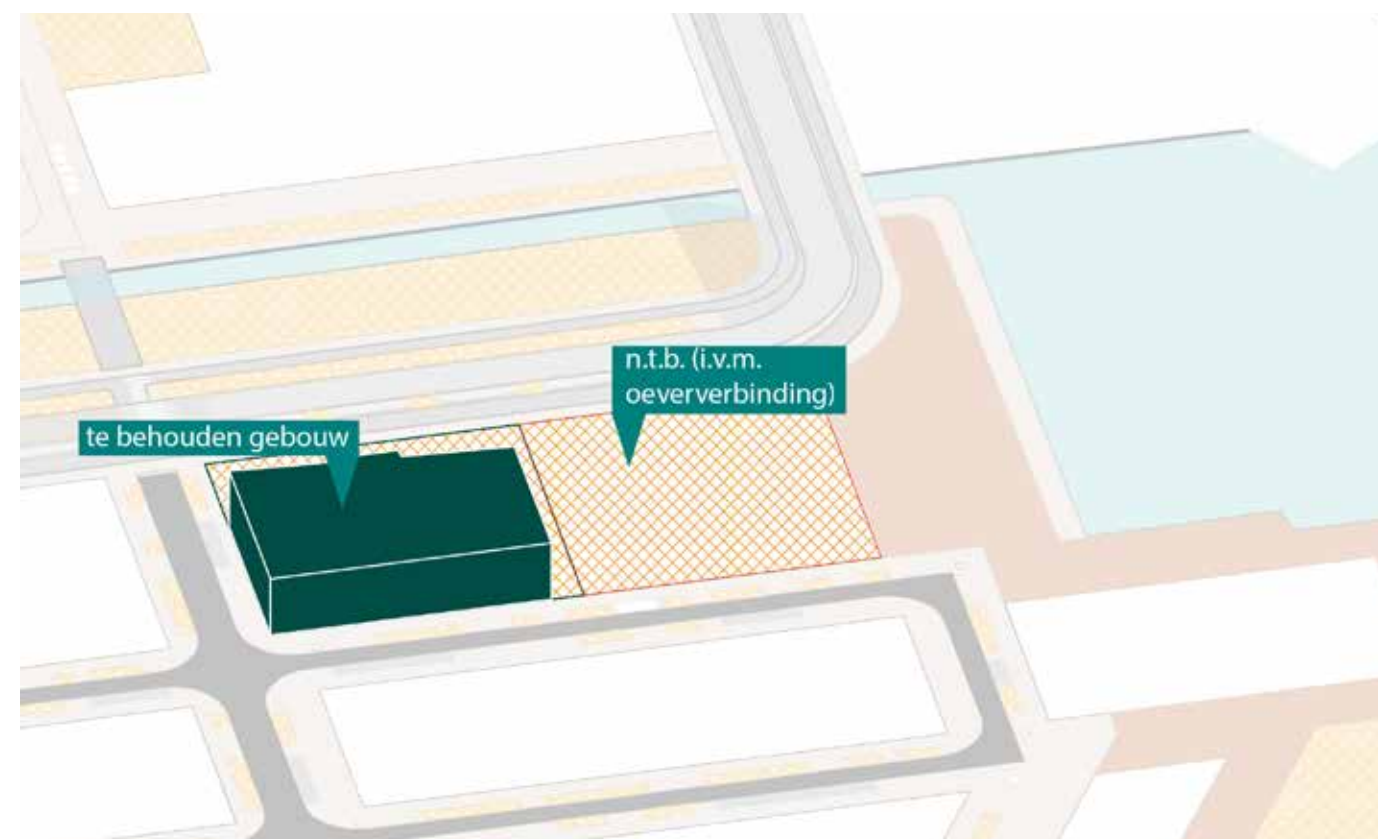
- Bouwweld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en oriëntatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Blok C4

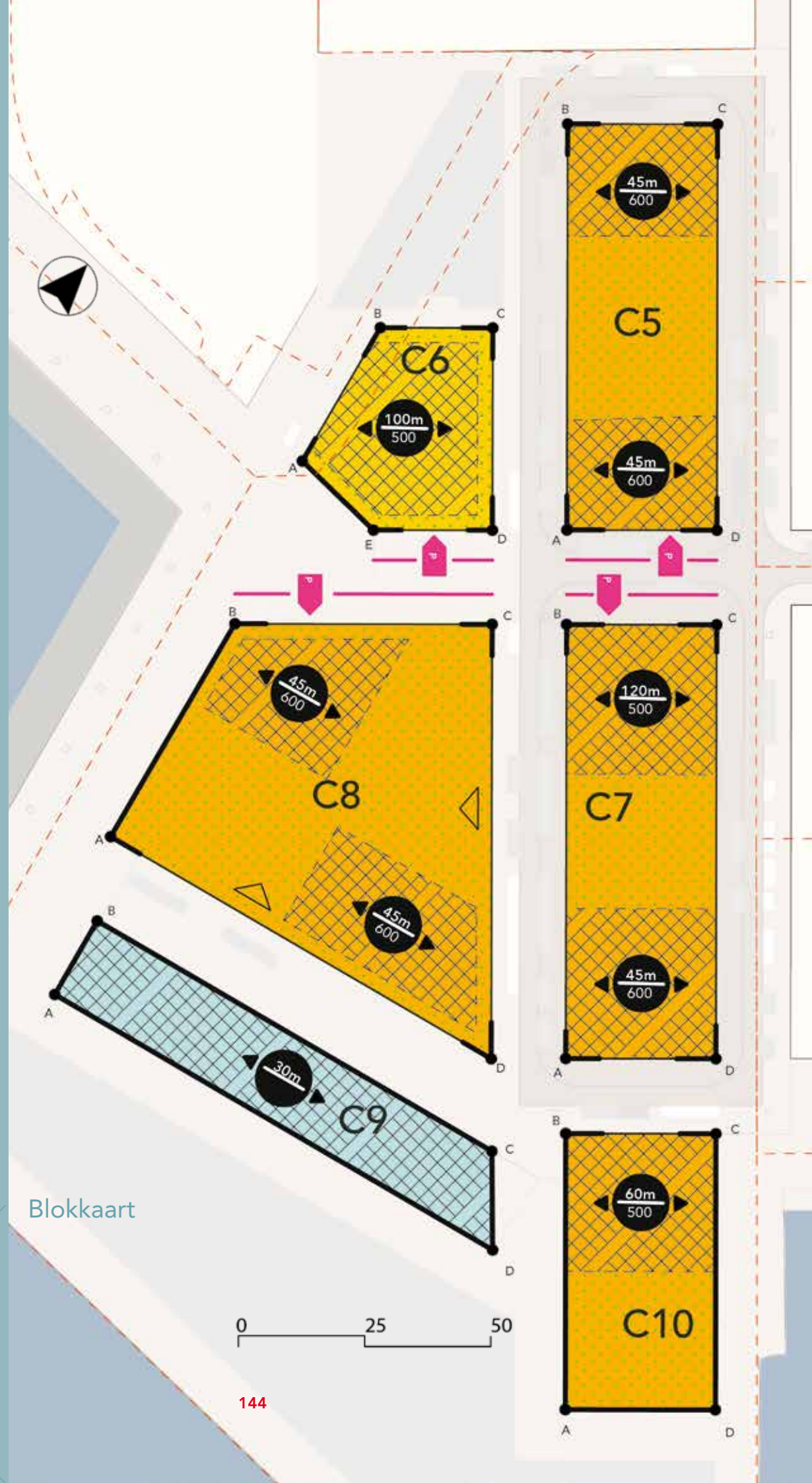
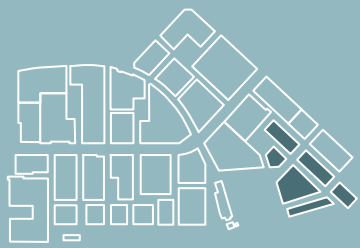
Blokinformatie

Reservering Oeververbinding: Kavel C4 wordt gereserveerd ten behoeve van een Oeververbinding, zoals geadviseerd door Commissie D'Hooghe. Wanneer hier meer duidelijkheid over is wordt een nieuw kavelpaspoort gemaakt voor eventuele ontwikkelingen.

Te handhaven bebouwing: bestaande bebouwing wordt behouden en hun functie geconserveerd.



3d-kaart



Blokkaart

Blokken C5 t/m C10

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld C5-C10 bestaat uit 6 plots, gelegen aan het IJ, op de zogenoemde 'Hamerkop' tussen de twee havenkommen in. Een prominente plek binnen het Hamerkwartier, maar ook een prominente plek aan de noordelijke IJ-oever.

Uitwerking: Deze uitwerking is een resultaat van een onderhandelingstraject met ontwikkelaar en hun stedenbouwkundig adviseur KCAP. De naastgelegen kaart is de uitkomst van dit stedenbouwkundig onderzoek. Een groot deel van de openbare ruimte wordt teruggegeven (verworven) aan de gemeente voor ontwerp, aanleg en beheer, en komt zo in eigendom van gemeente.

Bloktype: Meerdere samengestelde bouwblokken met een generieke plint van 21 m, meerdere hoogte-accnten (1 van 30 m, 5 van 45 m, 1 van 60 m, 1 van 100 m en 1 van 120 m).

Aan deze hoogteaccnten zijn loodsen gekoppeld van 9 m hoog gecombineerd met een daktuin. Een van de loodsen aan het IJ wordt hergebruikt.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar.

Tussenruimte: Bij bedrijfsfuncties kan de gevel 2 - 5 m teruggelegd worden waar mogelijk, ten behoeve van tijdelijke opslag. Deze tussenruimte is openbaar toegankelijk en wordt niet afgeschermd.

Bouwveld oppervlak C5: 2.441 m²

Bouwveld oppervlak C6: 1.236 m²

Bouwveld oppervlak C7: 2.611 m²

Bouwveld oppervlak C8: 4.419 m²

Bouwveld oppervlak C9: 1.635 m²

Bouwveld oppervlak C10: 1.661 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen: 14.098 m²

Maximaal bouwoppervlak: 116.000 m² bruto vloeroppervlak

Niet-woonfuncties: Productie/creatieve bedrijvigheid, horeca, alles in één school, eerstelijns zorgvoorziening

Hoogte-accnt: Op deze kavels worden twee accnten ontwikkeld hoger dan 60 m, namelijk één van 100 m en één van 120 m.

Sport: Naast sport in de openbare ruimte dient er ook sport op de daken te worden gerealiseerd.

Legenda

Bouwveld

Flexibele rooilijn

Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag

Eigendomsgrenzen

Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)

Openbare ruimte

Middenbouw ≤ 17 m

Middenbouw ≤ 21 m

Zoekruimte hoogbouw

Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccnt)

Te handhaven opstellen (uit cultuurhistorische overwegingen)

Te handhaven opstellen

Eigen terrein van de te handhaven opstellen

Te handhaven karakteristieke gebouwelementen

Te conserveren bestemming (TCB)

Wenselijke doorgang ≥ 8 m

Hoogte, BVO en oriëntatie hoogbouw

Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)

De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

C5

A	X = 123 761.883	Y = 488 644.023
B	X = 123 693.443	Y = 488 687.887
C	X = 123 709.645	Y = 488 713.166
D	X = 123 778.085	Y = 488 669.303

C6

A	X = 123 721.737	Y = 488 606.790
B	X = 123 707.628	Y = 488 634.297
C	X = 123 719.793	Y = 488 653.265
D	X = 123 753.877	Y = 488 631.406
E	X = 123 741.041	Y = 488 611.311

C7

A	X = 123 850.952	Y = 488 586.905
B	X = 123 777.796	Y = 488 633.790
C	X = 123 794.013	Y = 488 659.094
D	X = 123 867.169	Y = 488 612.208

C8

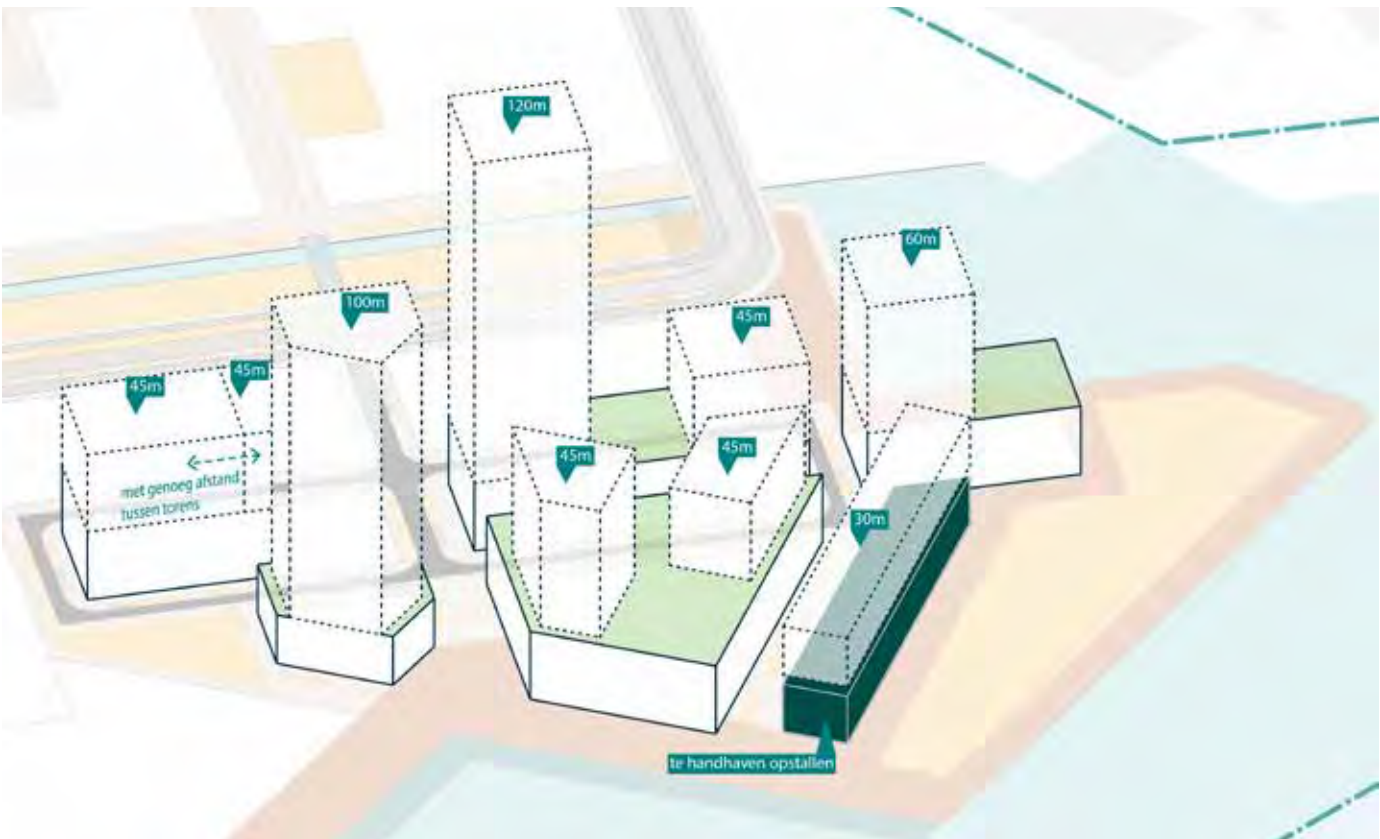
A	X = 123 764.452	Y = 488 533.941
B	X = 123 741.925	Y = 488 577.858
C	X = 123 769.742	Y = 488 621.231
D	X = 123 842.957	Y = 488 574.276

C9

A	X = 123 785.087	Y = 488 507.531
B	X = 123 777.247	Y = 488 522.615
C	X = 123 858.632	Y = 488 564.430
D	X = 123 875.368	Y = 488 553.916

C10

A	X = 123 910.134	Y = 488 549.001
B	X = 123 863.616	Y = 488 578.815
C	X = 123 879.833	Y = 488 604.118
D	X = 123 926.352	Y = 488 574.304



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

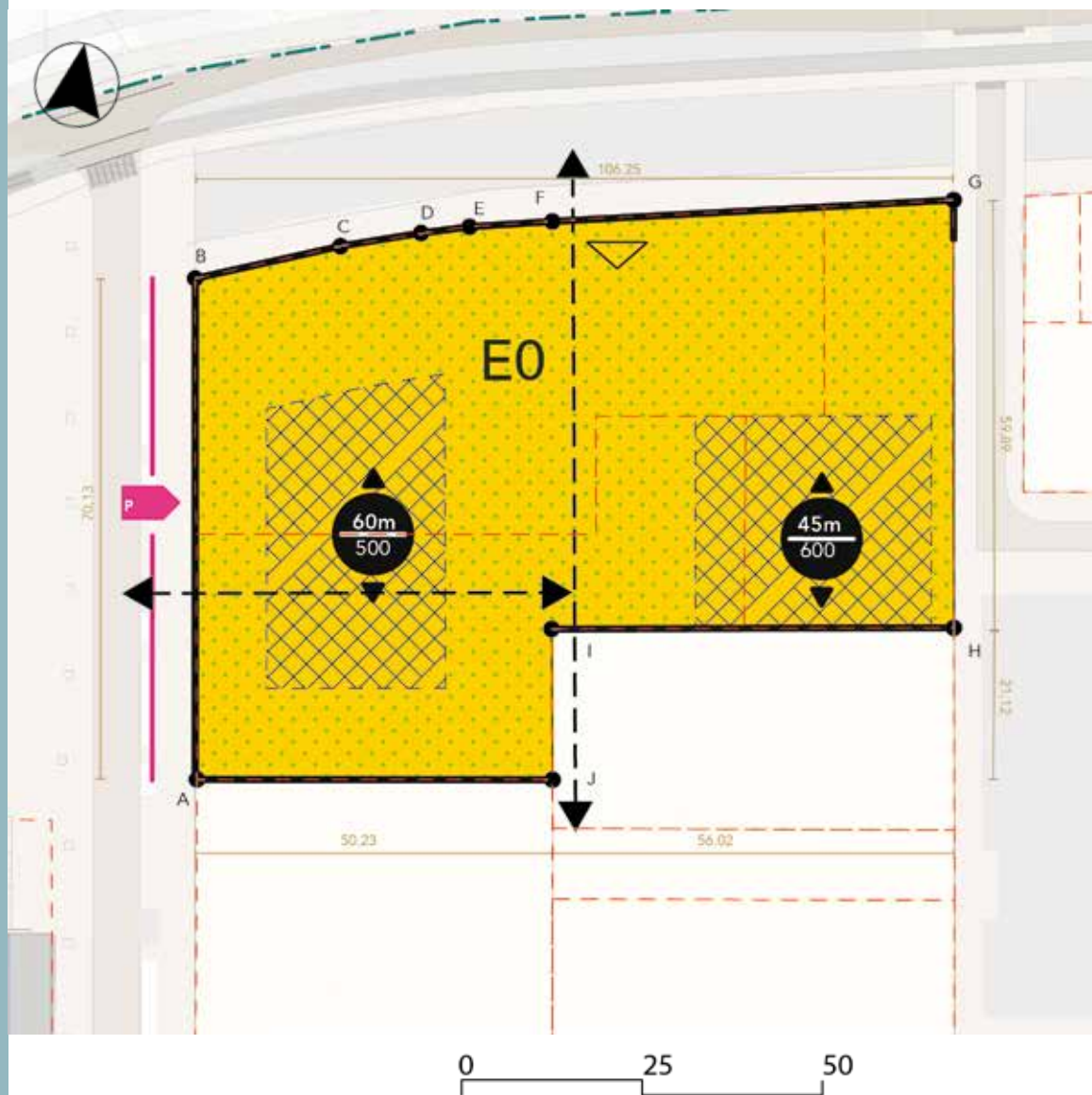
Blokken C5 t/m C10

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma								
Onderdeel	Te conser- veren C5-C10	Nieuw C5	Nieuw C6	Nieuw C7	Nieuw C8	Nieuw C9	Nieuw C10	Nieuw C5-C10
Bouwveld oppervlak (m²)		2.441	1.236	2.611	4.419	1.635	1.661	14.098
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		7,9	14,7	12,3	5,7	5,1	7,6	8,3
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	ntb	116.000
Aandeel Wonen (m² BVO)								83.333
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)								31.600

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	297	396	297
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	22.377	29.836	27.259

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		7.500
Bedrijf hybride		7.000
Kantoor		7.000
Commerciële voorzieningen – Leisure		1.050
Commerciële voorzieningen – Horeca		2.300
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Onderwijs		3.700
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Eerstelijns zorg		150
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Welzijnsvoorziening		150
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Cultuur		1.000
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Sport		1.500
Nutsvoorziening		250
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		31.600



Blokkaart

Coördinaten

A	X = 123 143.766	Y = 488 645.749
B	X = 123 130.664	Y = 488 714.643
C	X = 123 149.839	Y = 488 722.824
D	X = 123 160.612	Y = 488 726.707
E	X = 123 167.107	Y = 488 728.800
F	X = 123 178.385	Y = 488 731.671
G	X = 123 233.090	Y = 488 744.920
H	X = 123 244.148	Y = 488 686.059
I	X = 123 188.730	Y = 488 675.570
J	X = 123 192.782	Y = 488 654.838

Blok E0

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld E0 is gelegen aan het Motorplein, ten zuiden van de Meeuwenlaan.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, twee hoogteaccenten (1 van 60 m en 1 van 45 m). Aan elke toren is een loods (9 m) gekoppeld, gecombineerd met een daktuin. De kavel grenst direct aan kavel E1 en E2, en gaat daar ook een ruimtelijke relatie mee aan, aan de hand van doorsteken

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden.

Bouwveld oppervlak: 7.044 m²

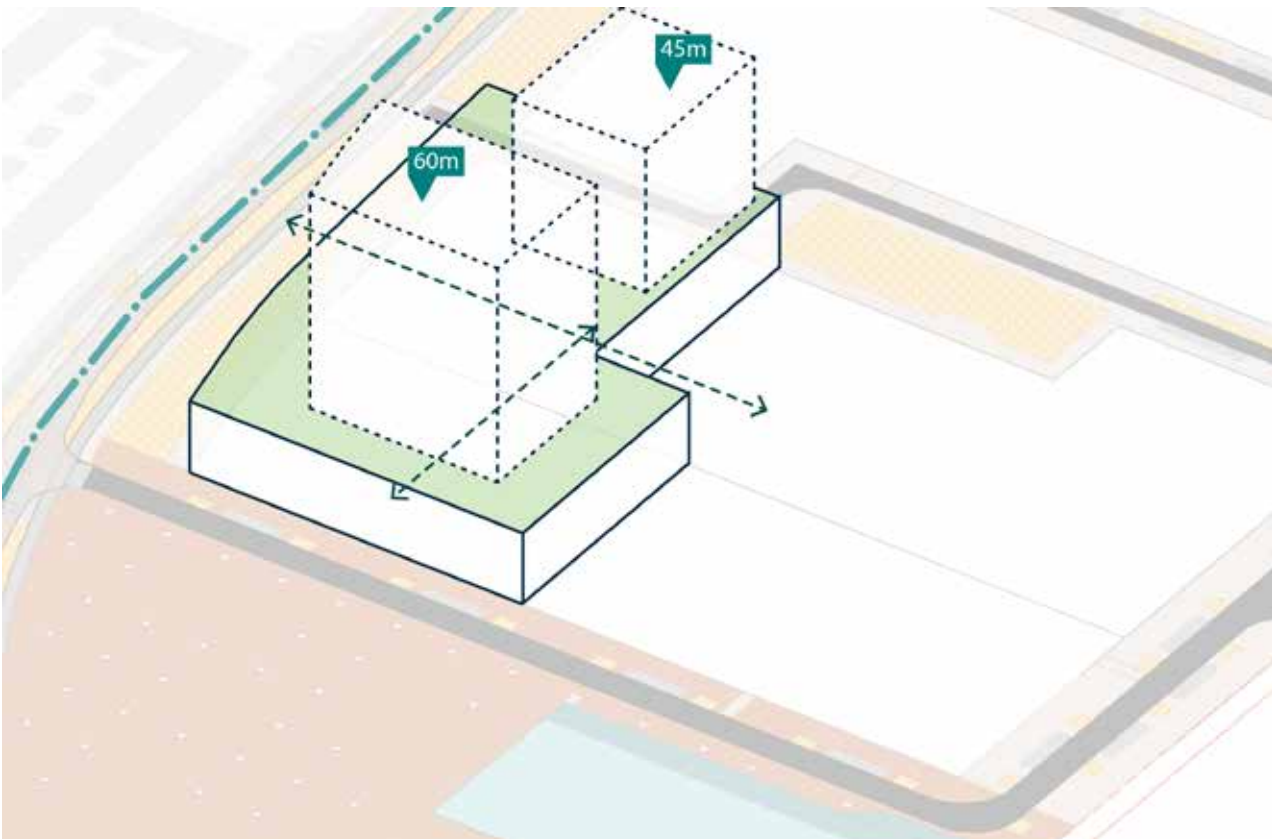
Maximale oppervlakte te bebouwen: 7.044 m²

Maximaal bouwoppervlak: 27.136 m² bruto vloeroppervlak.

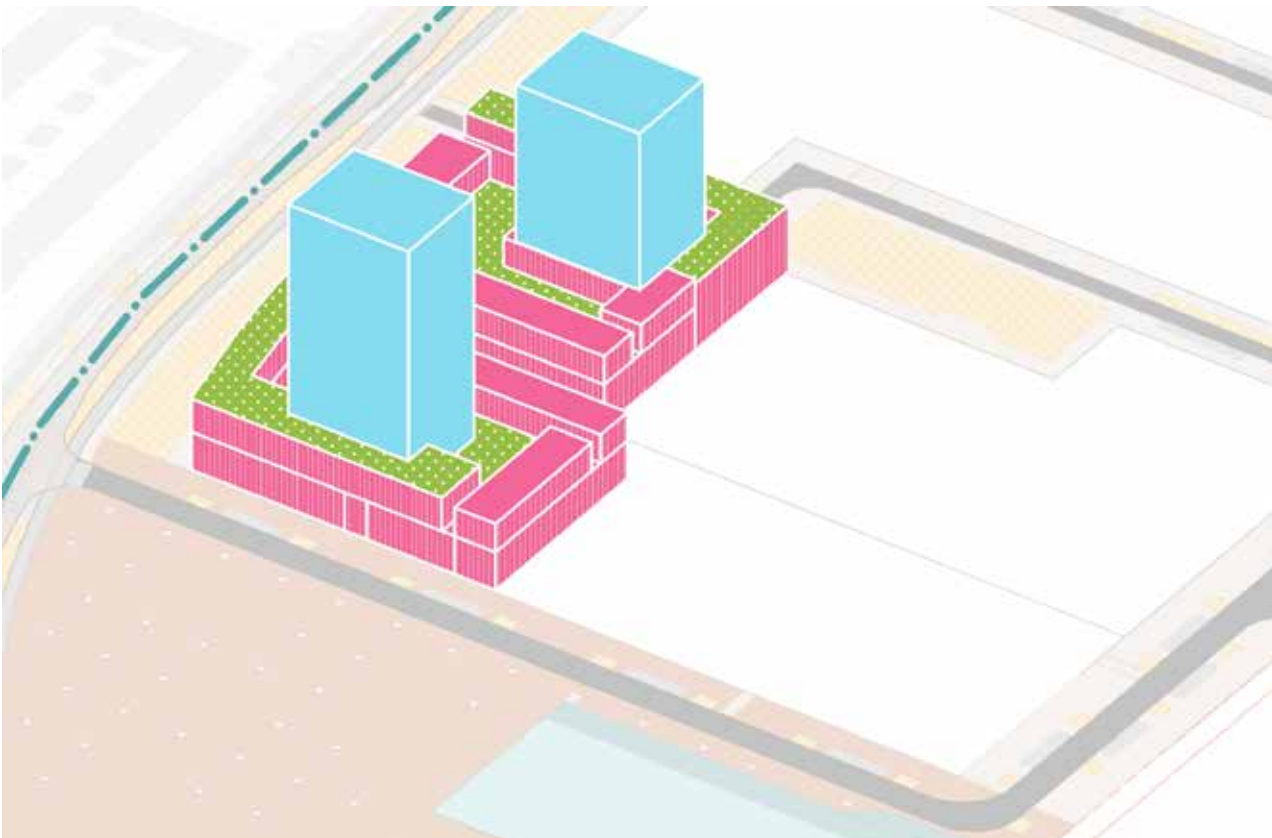
Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, zorgcluster, supermarkt.

Legenda

- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendoms grenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

Blok E0

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		7.044	7.044
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		3,9	3,9
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		27.154	27.154
Aandeel Wonen (m² BVO)		19.154	19.154
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		7.980	7.980

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	72	96	71
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	5.425	7.233	6.516

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		min. 1.000
Bedrijf hybride		min. 800
Kantoor		max. 1.000
Commerciële voorzieningen – Supermarkt		2.000
Commerciële voorzieningen – Detailhandel		max. 1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure		max. 250
Commerciële voorzieningen – Horeca		max. 250
Maatschappelijk voorziening – Medische voorziening		1.500
Nutsvoorziening		180
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		9.980



Locatie: Bouwveld E1 is gelegen aan de Motorkade en Gedempt Hamerkanaal.

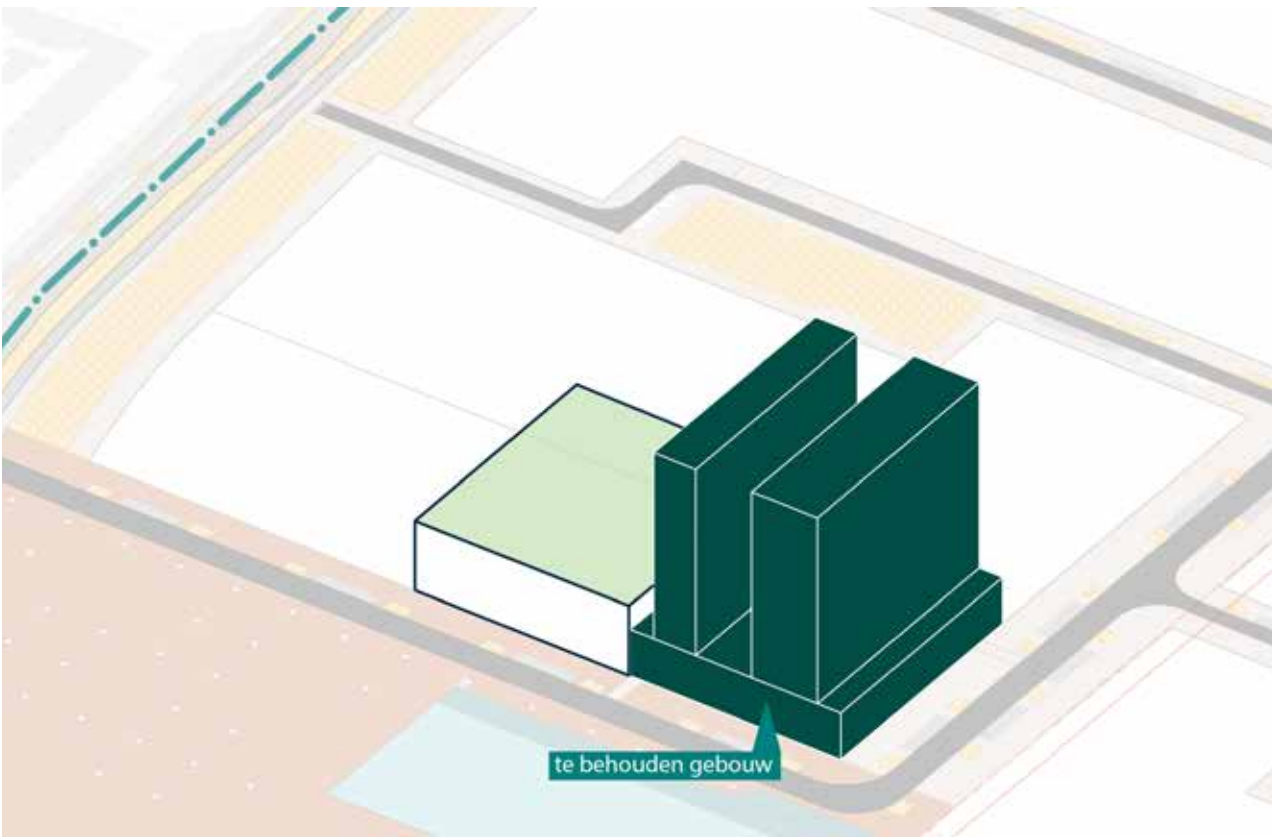
Bouwveld oppervlak: 4.507 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 2.245 m²
Maximaal bouwoppervlak: 4.627 m² bruto
 vloeroppervlak.

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid.
Te behouden gebouwen: Holiday Inn Express Noord is onderdeel van deze kavel en blijft behouden.

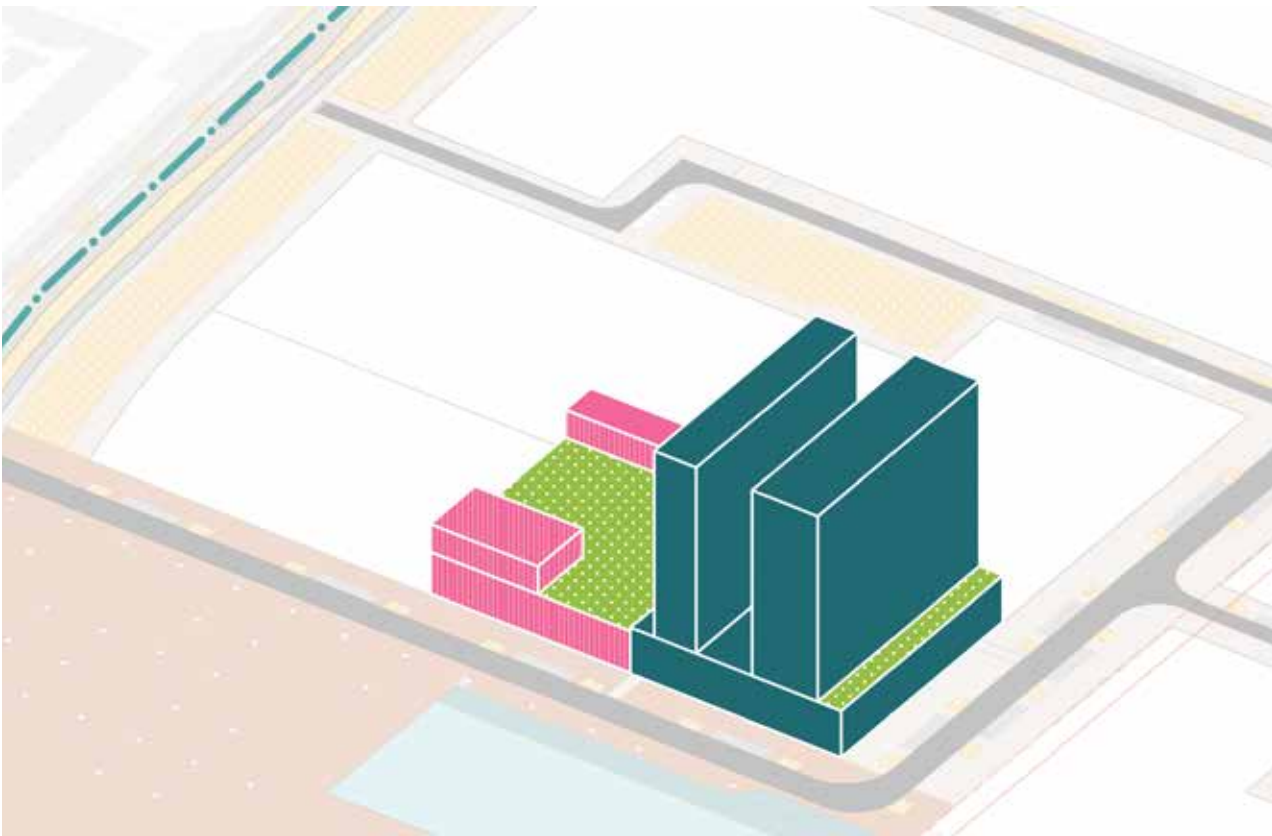


- ## Coördinaten

A $X = 123\ 160.008$ $Y = 488\ 557.074$
B $X = 123\ 143.766$ $Y = 488\ 645.749$
C $X = 123\ 192.782$ $Y = 488\ 654.838$
D $X = 123\ 209.397$ $Y = 488\ 566.170$



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

Blok E1

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)	2.262	2.245	4.507
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	7,9	2,1	5,0
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	17.893	4.627	22.520
Aandeel Wonen (m² BVO)		1.377	1.377
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	17.893	3.250	21.143

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)			100%
Aantal woningen			15
m² BVO per woningtype			91,78
gehanteerde factor BVO/GBO			0,73
m² GBO per woningtype			67,00
Woonprogramma totaal (BVO)			1.377

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		3.000
Bedrijf hybride		
Kantoor		
Commerciële voorzieningen – Leisure		
Commerciële voorzieningen – Horeca		
Nutsvoorziening		250
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		3.250



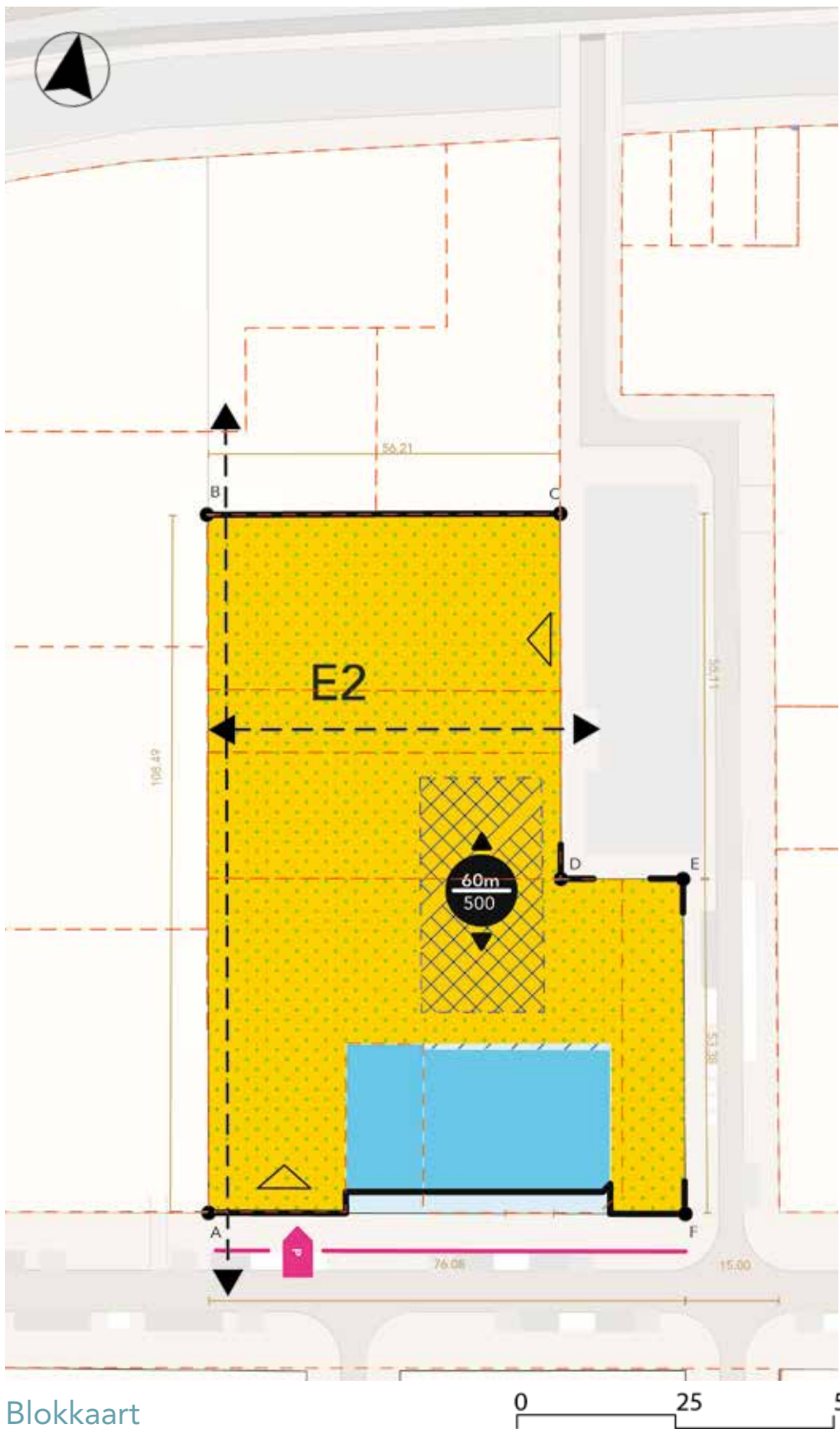
Blok E2

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld E2 is gelegen aan het Gedempt Hamerkanaal en de Spijkerhaven.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, een hoogte-accnt van 60 m. Daaraan is een loods (9 m) gekoppeld gecombineerd met een daktuin. De kavel grenst direct aan kavel E0 en E1, en gaat daar ook een ruimtelijke relatie mee aan, aan de hand van doorsteken Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden. Kavel E2 grenst aan kavel E0 en E1. Afstemming noodzakelijk.

Bouwveld oppervlak: 7.335 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 7.335 m²
Maximaal bouwoppervlak: 21.752 m² bruto vloeroppervlak.
Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid.

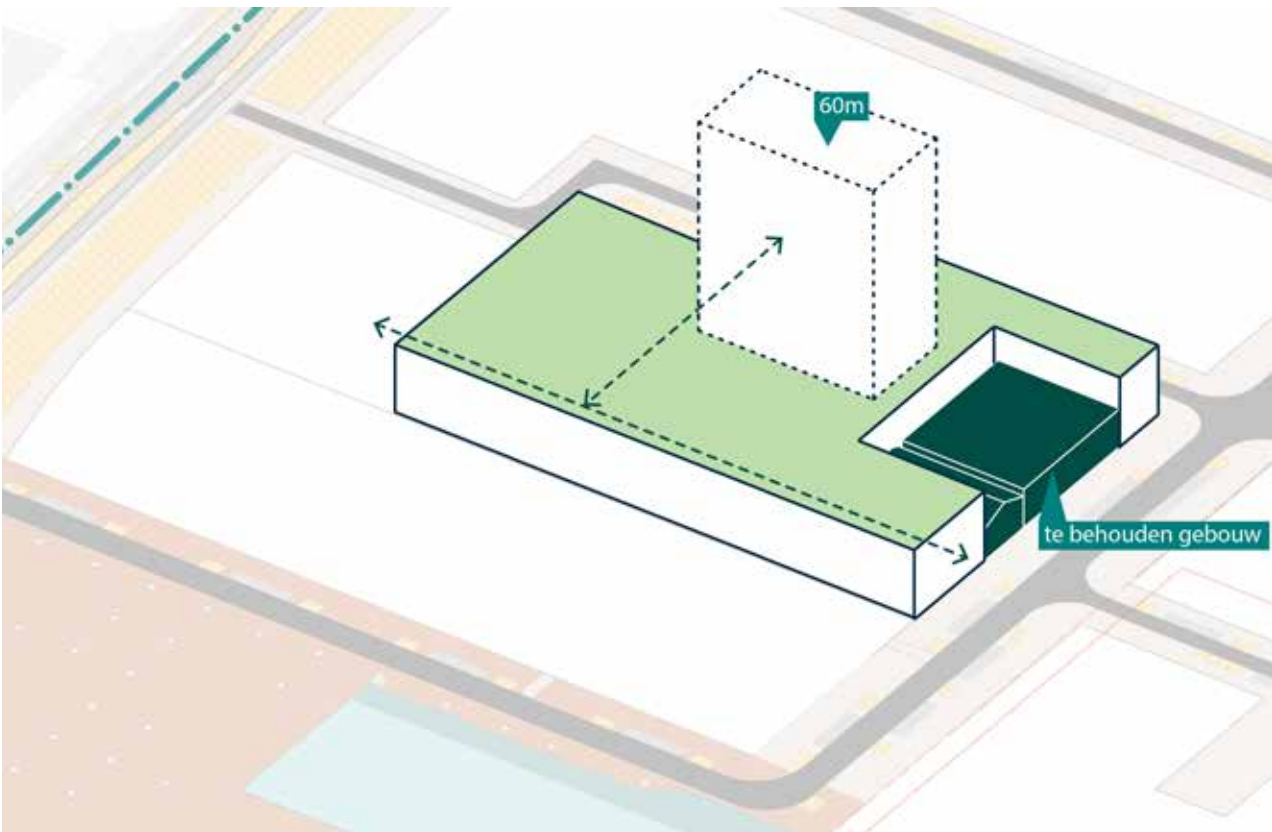


Blokkaart

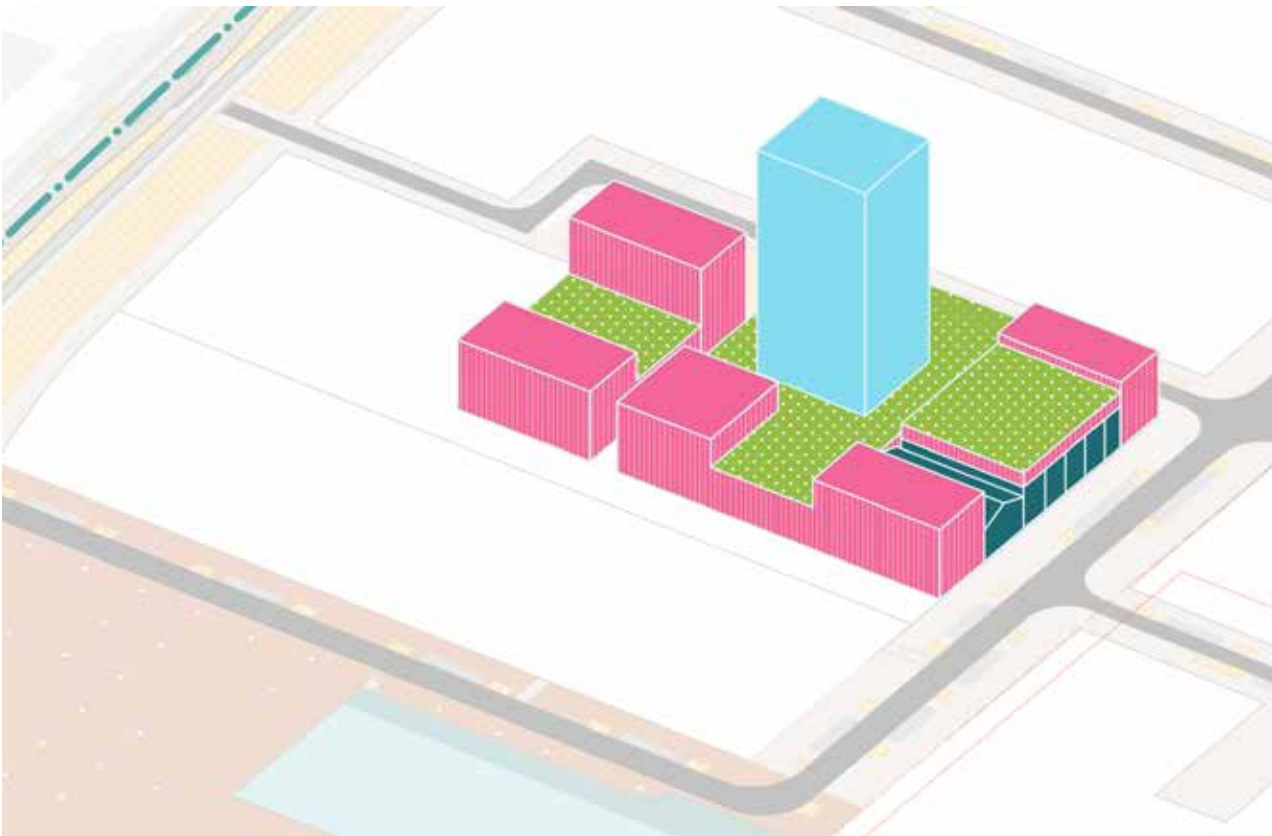
- Legenda**
- Bouwveld
 - Flexibele rooilijn
 - Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
 - Eigendomsgrenzen
 - Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
 - Openbare ruimte
 - Middenbouw ≤ 17 m
 - Middenbouw ≤ 21 m
 - Zoekruimte hoogbouw
 - Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
 - Te handhaven opstellen (uit cultuurhistorische overwegingen)
 - Te handhaven opstellen
 - Eigen terrein van de te handhaven opstellen
 - Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
 - Te conserveren bestemming (TCB)
 - Wenselijke doorgang ≥ 8 m
 - Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
 - Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
 - De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

A	X = 123 209.397	Y = 488 566.170
B	X = 123 188.730	Y = 488 675.570
C	X = 123 244.148	Y = 488 686.059
D	X = 123 254.902	Y = 488 628.818
E	X = 123 274.063	Y = 488 632.354
F	X = 123 284.220	Y = 488 579.951



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

Blok E2

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		7.335	7.355
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		3,0	3,0
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		21.752	21.752
Aandeel Wonen (m² BVO)		15.252	15.252
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		6.500	6.500

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	57	76	57
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	4.295	5.726	5.232

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		2.000
Bedrijf hybride		2.800
Kantoor		1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure		250
Commerciële voorzieningen – Horeca		300
Nutsvoorziening		150
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		6.500



Blok F

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld F ligt tussen de Meeuwenlaan, Gedempt Hamerkanaal en Hamerstraat in. Ten westen van bouwveld F ligt een pocketpark.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, twee hoogte-accenten (1 van 60 m en 1 van 30 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Het zoekgebied van het accent van 30 m bestaat uit 2 delen. De kavel bestaat voornamelijk uit bebouwing die behouden blijft, waaronder North Orleans.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden.

Kavelgrootte: 9.767 m²

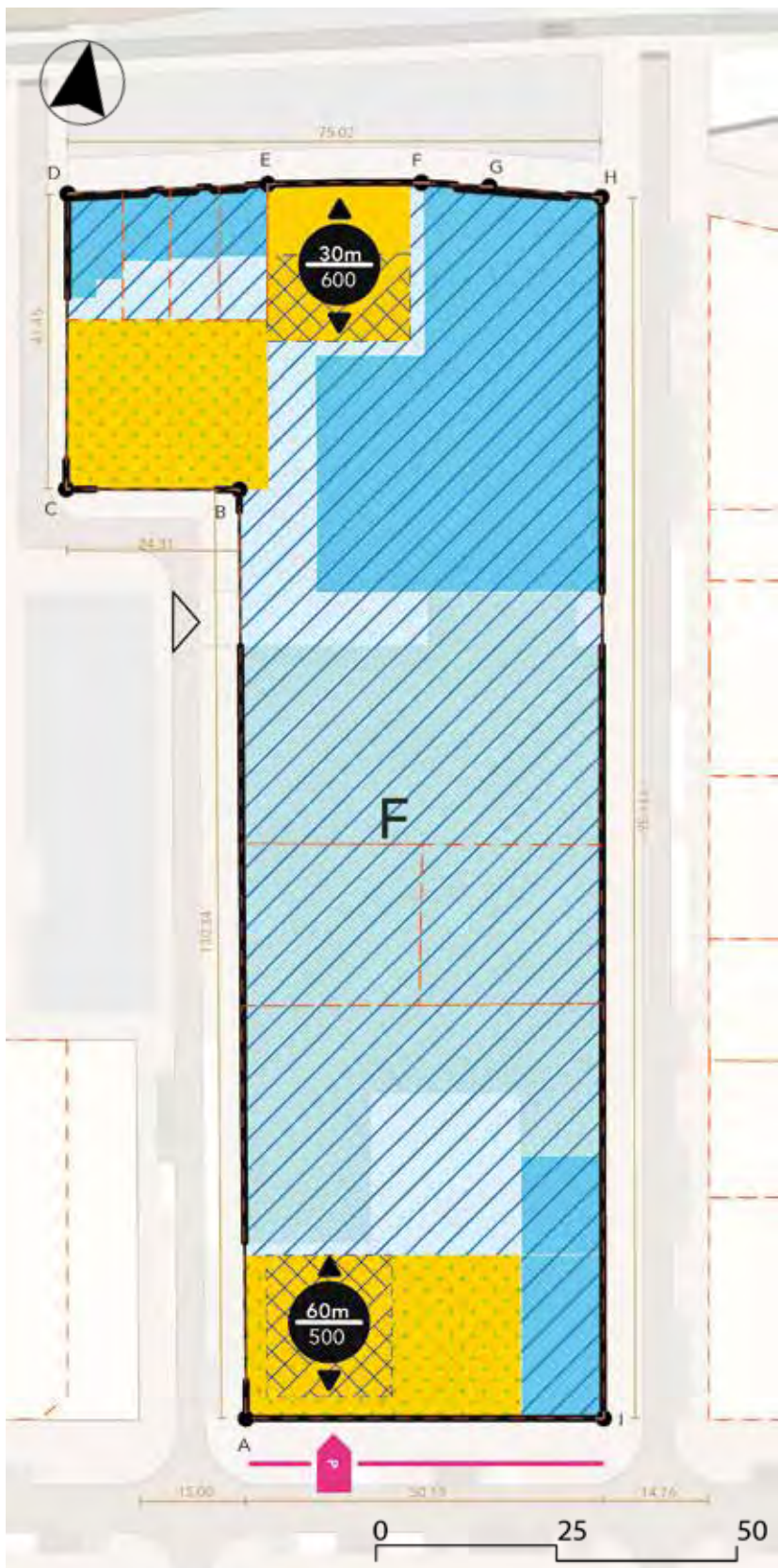
Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 2.003 m²

Maximaal bouwoppervlak: 15.000 m² bruto vloeroppervlak.

Niet-woonfuncties: Productie/creatieve bedrijvigheid.

Te behouden gebouwen: Het grootste gedeelte van dit bouwveld bestaat uit te behouden gebouwen.

Parkeren: Parkeren voor de noordelijke ontwikkeling wordt opgelost in de hub op bouwveld I3.



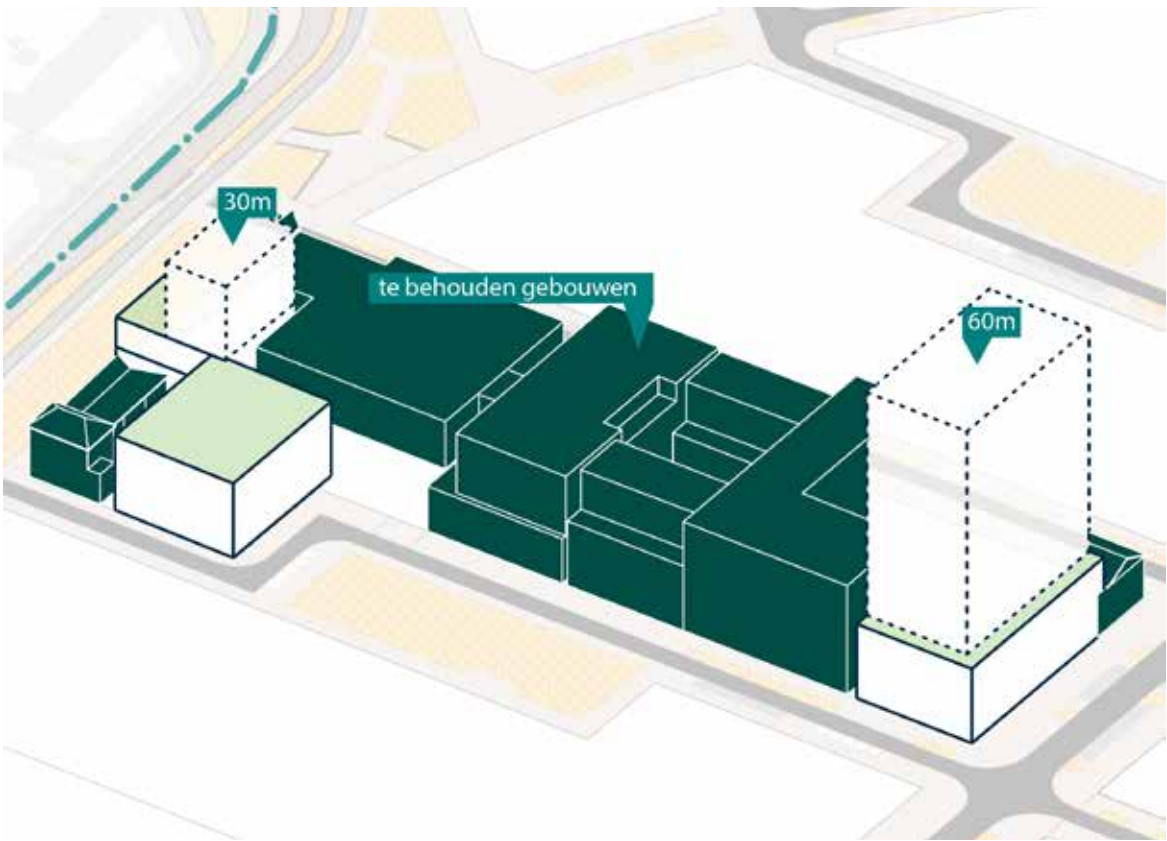
Blokkaart

Legenda

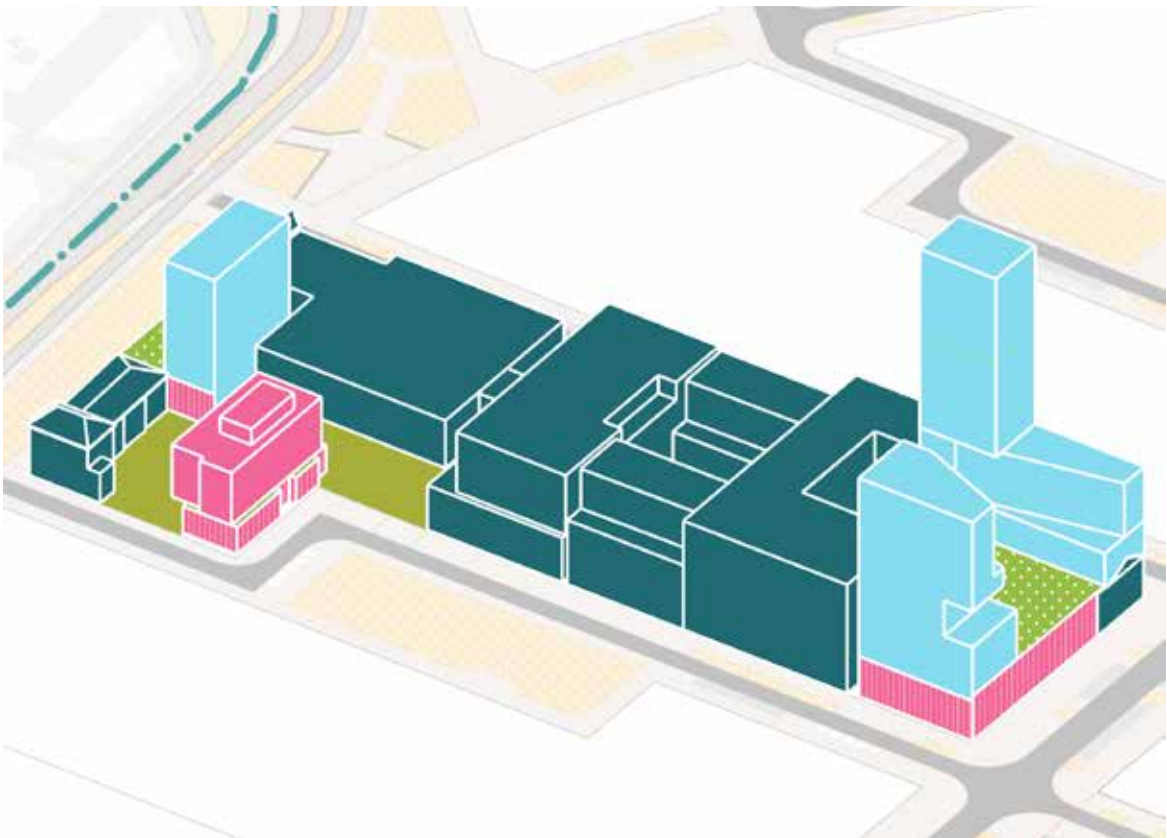
- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstellen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstellen
- Eigen terrein van de te handhaven opstellen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

A	X = 123 298.922	Y = 488 582.926
B	X = 123 274.113	Y = 488 710.881
C	X = 123 250.205	Y = 488 706.503
D	X = 123 242.830	Y = 488 747.292
E	X = 123 270.162	Y = 488 753.781
F	X = 123 291.325	Y = 488 757.929
G	X = 123 300.869	Y = 488 759.142
H	X = 123 316.519	Y = 488 760.551
I	X = 123 348.255	Y = 488 592.159



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

Blok F

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwweld oppervlak (m²)	7.764	2.003	9.767
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	2,6	7,5	3,6
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	20.058	15.000	35.058
Aandeel Wonen (m² BVO)	5.426	9.784	15.210
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	14.632	5.216	19.484

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	42	56	42
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	3.164	4.219	3.855

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		3.000
Kantoor		1.000
Commerciële voorzieningen – Detailhandel		500
Commerciële voorzieningen – Horeca		500
Nutsvoorziening		250
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		5.250



Blok G1

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld G1 ligt in de bocht van de Schaafstraat en grenst aan de noordzijde aan de Meeuwenlaan. Ten oosten van bouwveld G1 ligt een pocketpark, dat deels gebruikt wordt door de alles-in-één-school gelegen in blok H.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, een accenten (1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Het zoekgebied voor het accent van 45 m bestaat uit twee delen.

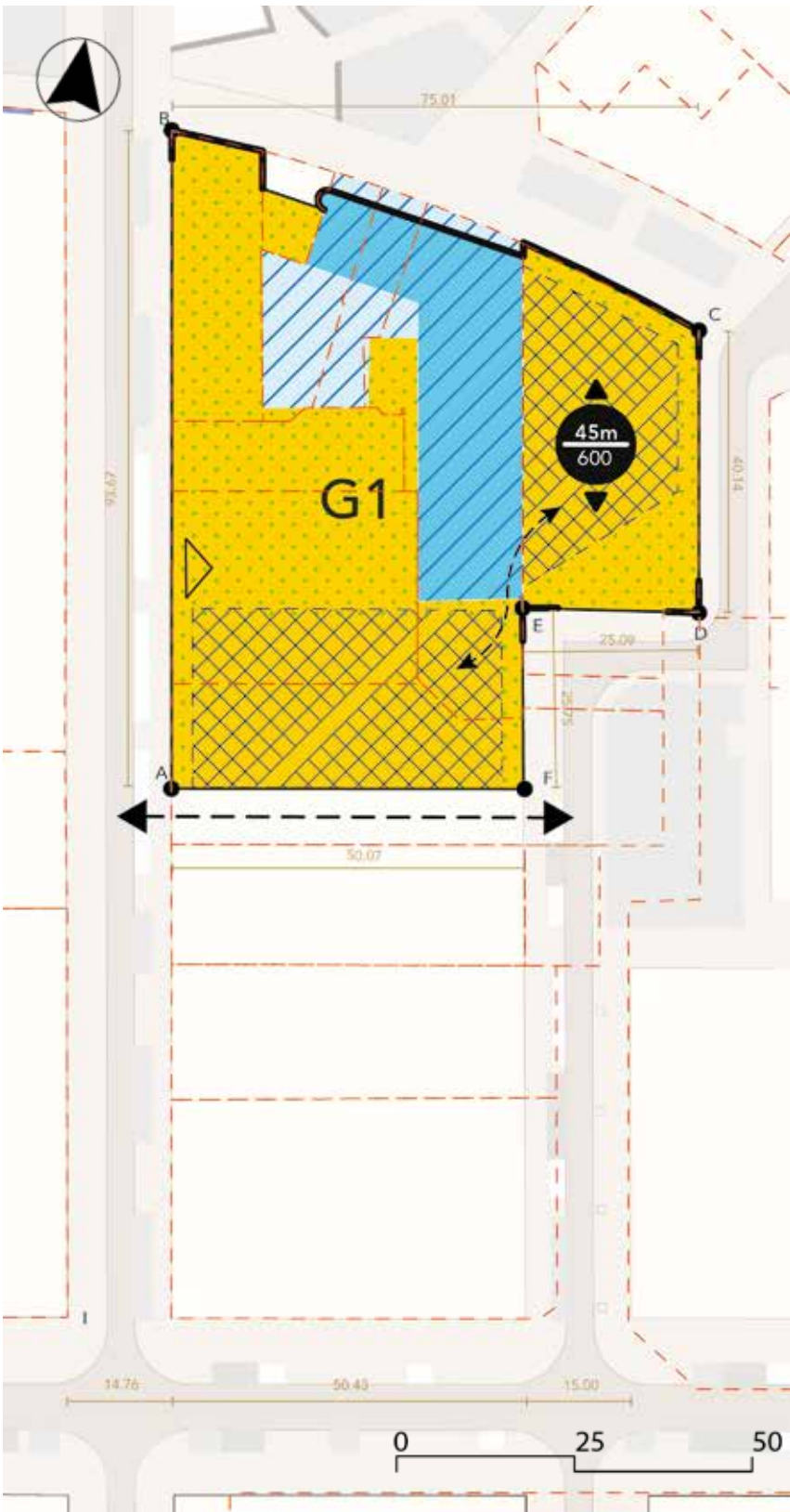
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden. Als onderdeel van de ontwikkeling dient grond overgedragen te worden aan de gemeente.

Bouwveld oppervlak: 5.941 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 4.541m²
Maximaal bouwoppervlak: 16.571 m² bruto vloeroppervlak.

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, leisure, horeca.
Te behouden gebouwen: Dit bouwveld kent te behouden gebouwen.

Zoekgebied: Voor de 45 m toren gelden twee zoekgebieden. De toren kan op één van de twee zoekgebieden landen. Dit moet in samenspraak afgestemd worden. Wanneer hier, in uiterste geval, geen overeenkomst over wordt gesloten heeft de gemeente het recht om via kwalitatieve argumenten een beslissing te nemen.

Parkeren: Parkeren voor de ontwikkeling wordt opgelost in de Hub op bouwveld I3. Voor de zuidelijke ontwikkeling moet op eigen terrein ondergronds een parkeeroplossing worden gerealiseerd.

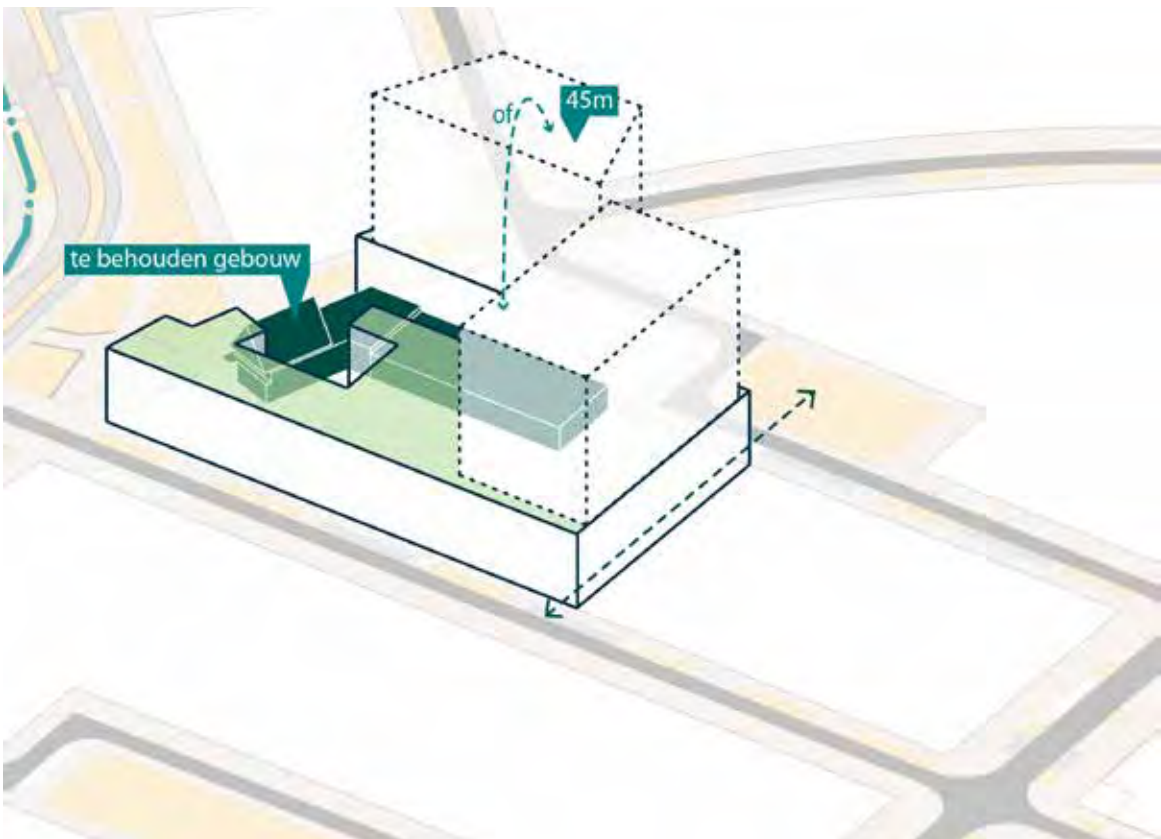


Legenda

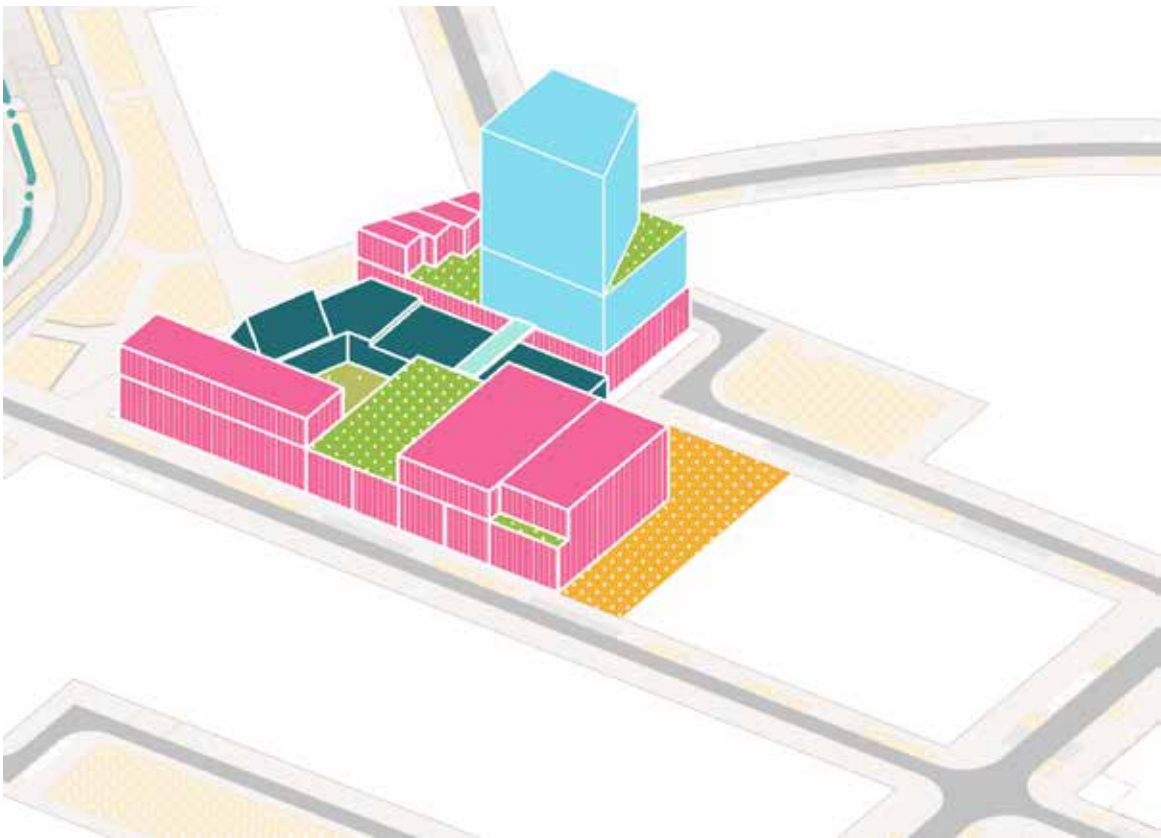
- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

A	X = 123 348.972	Y = 488 668.976
B	X = 123 331.893	Y = 488 760.812
C	X = 123 410.858	Y = 488 746.540
D	X = 123 418.196	Y = 488 707.159
E	X = 123 393.417	Y = 488 703.217
F	X = 123 398.270	Y = 488 677.977



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

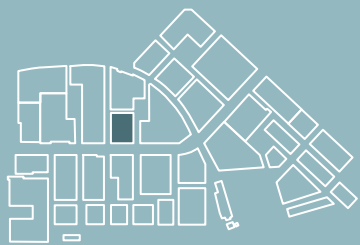
Blok G1

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwweld oppervlak (m²)	1.360	4.541	5.901
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	1,4	3,6	3,1
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	1.942	16.571	18.513
Aandeel Wonen (m² BVO)	732	11.996	12.728
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	1.210	4.575	5.785

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	45	59	45
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55	55	67
Woonprogramma totaal (BVO)	3.391	4.445	4.130

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		1.500
Bedrijf hybride		1.200
Kantoor		750
Commerciële voorzieningen – Leisure		250
Commerciële voorzieningen – Detailhandel		500
Commerciële voorzieningen – Horeca		250
Nutsvoorziening		125
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		4.575



Blok G2

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld G2 grenst aan de zuidzijde aan het Gedempt Hamerkanaal en ligt tussen de Hamerstraat en Beitelkade in. Ten oosten van bouwveld G ligt een pocketpark, dat deels gebruikt wordt door de alles-in-één-school gelegen in blok H.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, een hoogte-accent (1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden. Als onderdeel van de ontwikkeling dient grond overgedragen te worden aan de gemeente.

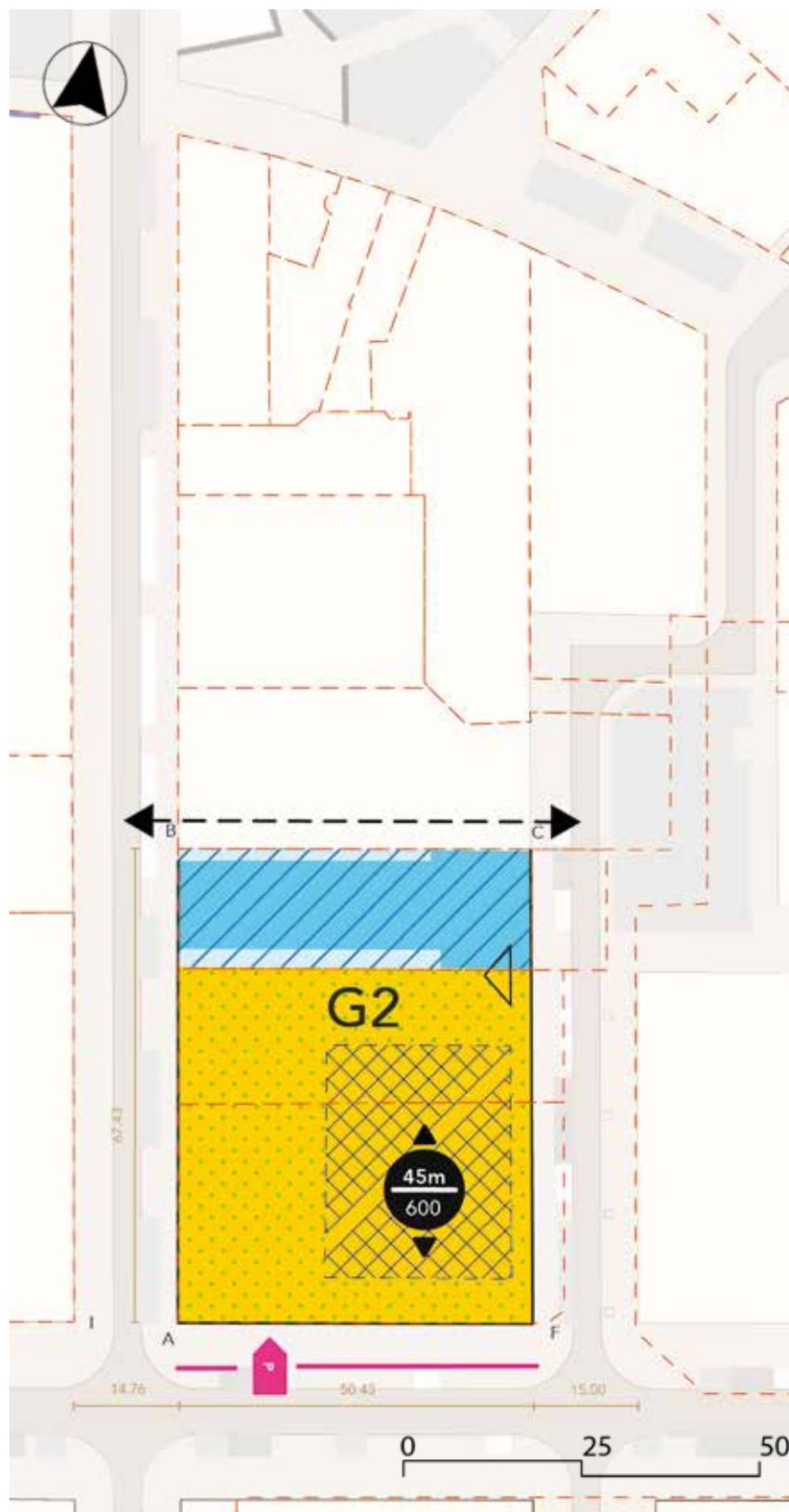
Bouwveld oppervlak: 3.382 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen: 2.523m²

Maximaal bouwoppervlak: 13.718 m² bruto vloeroppervlak.

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, leisure, horeca.

Te behouden gebouwen: Dit bouwveld kent te behouden gebouwen.



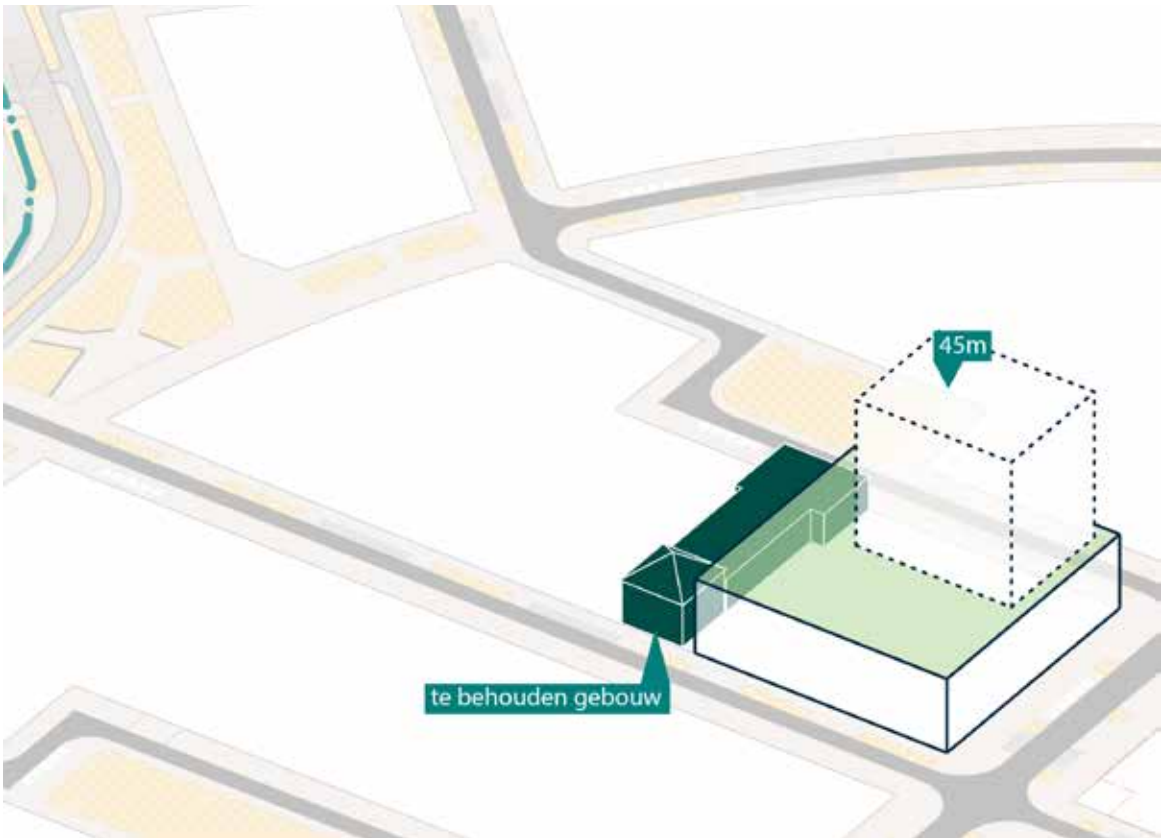
Blokkaart

Legenda

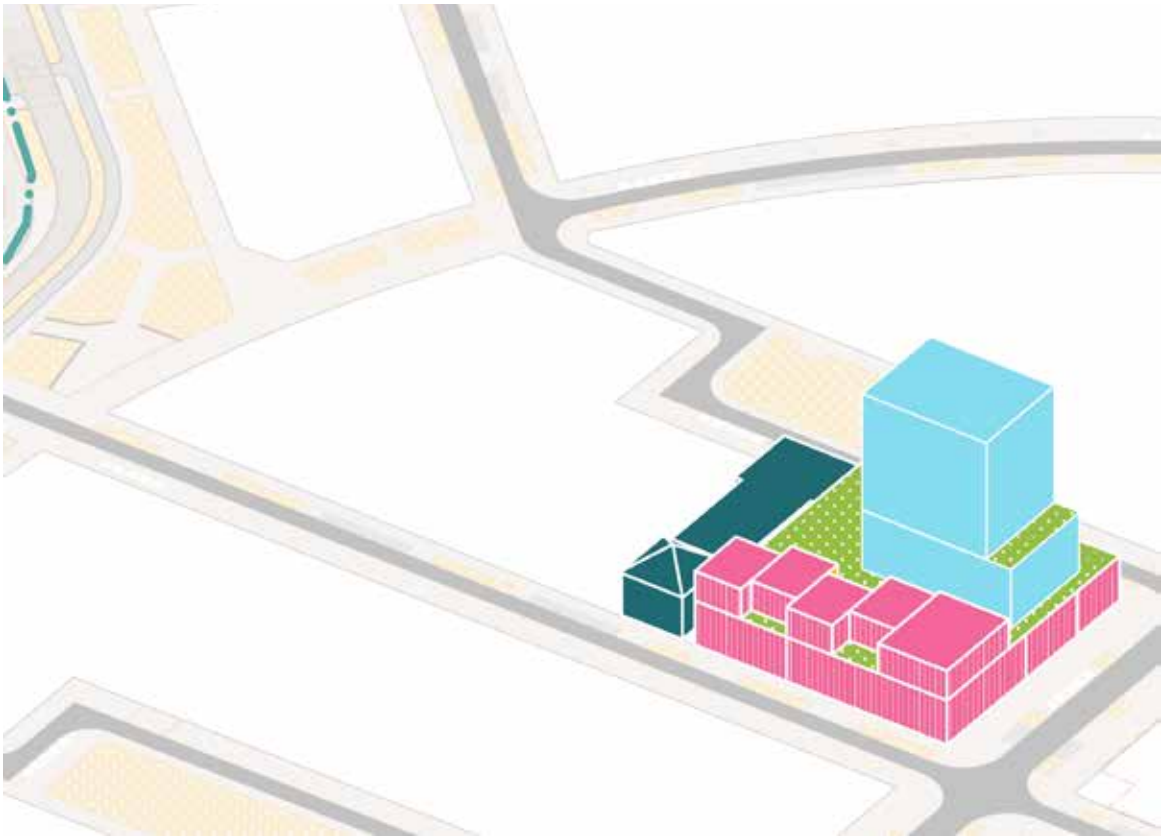
- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en oriëntatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

A	X = 123 362.792	Y = 488 594.694
B	X = 123 350.467	Y = 488 660.983
C	X = 123 399.752	Y = 488 670.010
D	X = 123 412.395	Y = 488 603.778



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

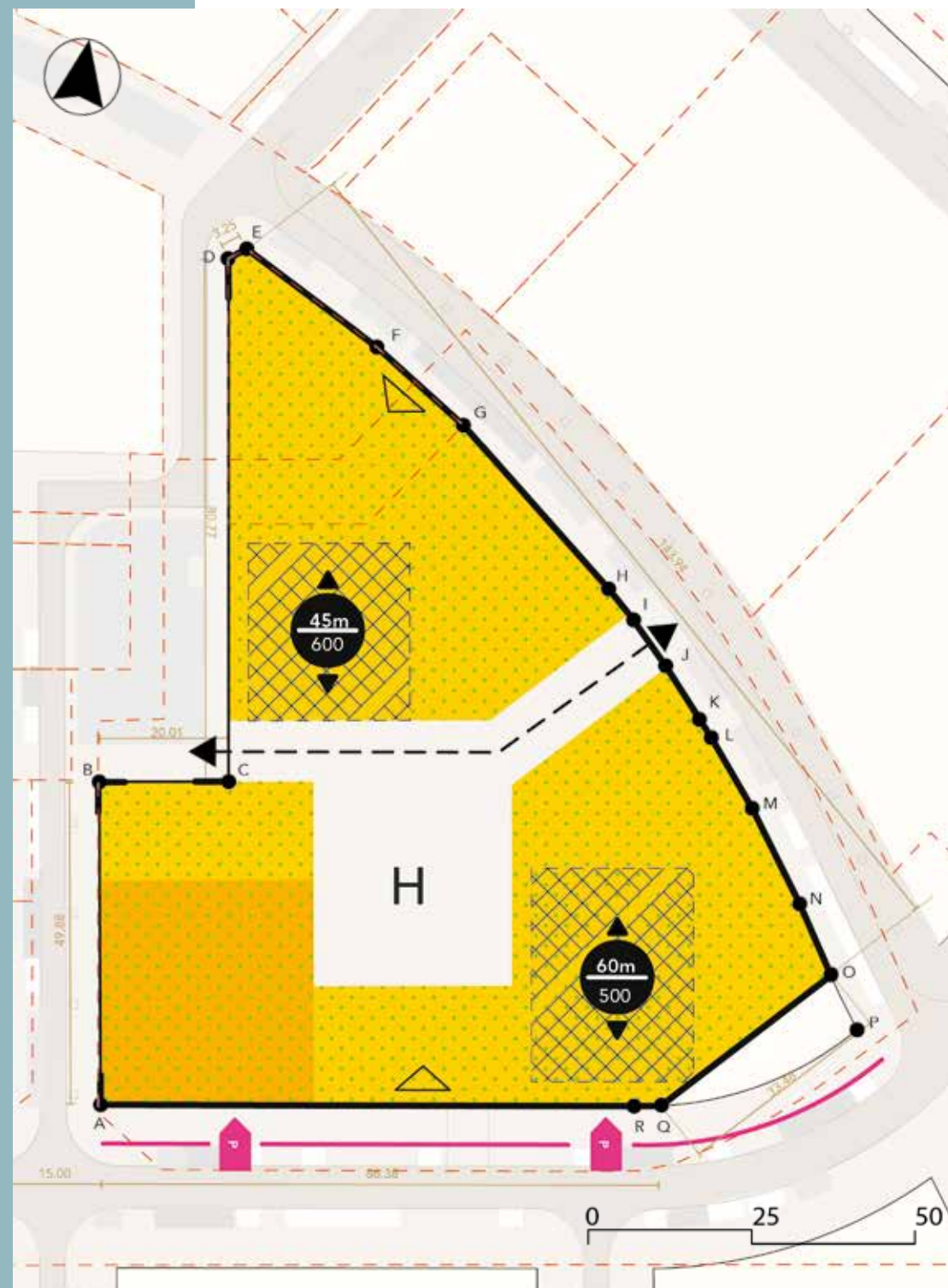
Blok G2

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)	859	2.523	3.382
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	2,2	5,4	4,6
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	1.866	13.718	15.585
Aandeel Wonen (m² BVO)	532	10.193	10.725
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	1.335	3.525	4.860

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	38	51	38
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55	55	67
Woonprogramma totaal (BVO)	2.863	3.842	3.488

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		1.500
Bedrijf hybride		900
Kantoor		500
Commerciële voorzieningen – Leisure		250
Commerciële voorzieningen – Horeca		250
Nutsvoorziening		125
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		3.525



Blokkaart

Blok H

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld H is gelegen tussen Gedempt Hamerkanaal en Schaafstraat. Ten westen van het bouwveld ligt een pocketpark.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, twee hoogte-accenten (1 van 60 m en 1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Als onderdeel van de alles-in-één-school moet buitenruimte op deze kavel gerealiseerd worden. Een deel hiervan kan landen in het pocketpark.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent 1 eigenaar. Een strook openbare ruimte aan de Beitelkade wordt aan het ontwikkelveld toegevoegd ten behoeve van ontwikkeling.

Kavelgrootte: 9.207 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen: 9.207 m²

Maximaal bouwoppervlak: 39.367 m² bruto vloeroppervlak.

Niet-woonfuncties: productieve/creatieve bedrijvigheid, Alles-in-één-school
Speelterrein alles-in-één-school deels op bouwveld, deels in pocketpark.

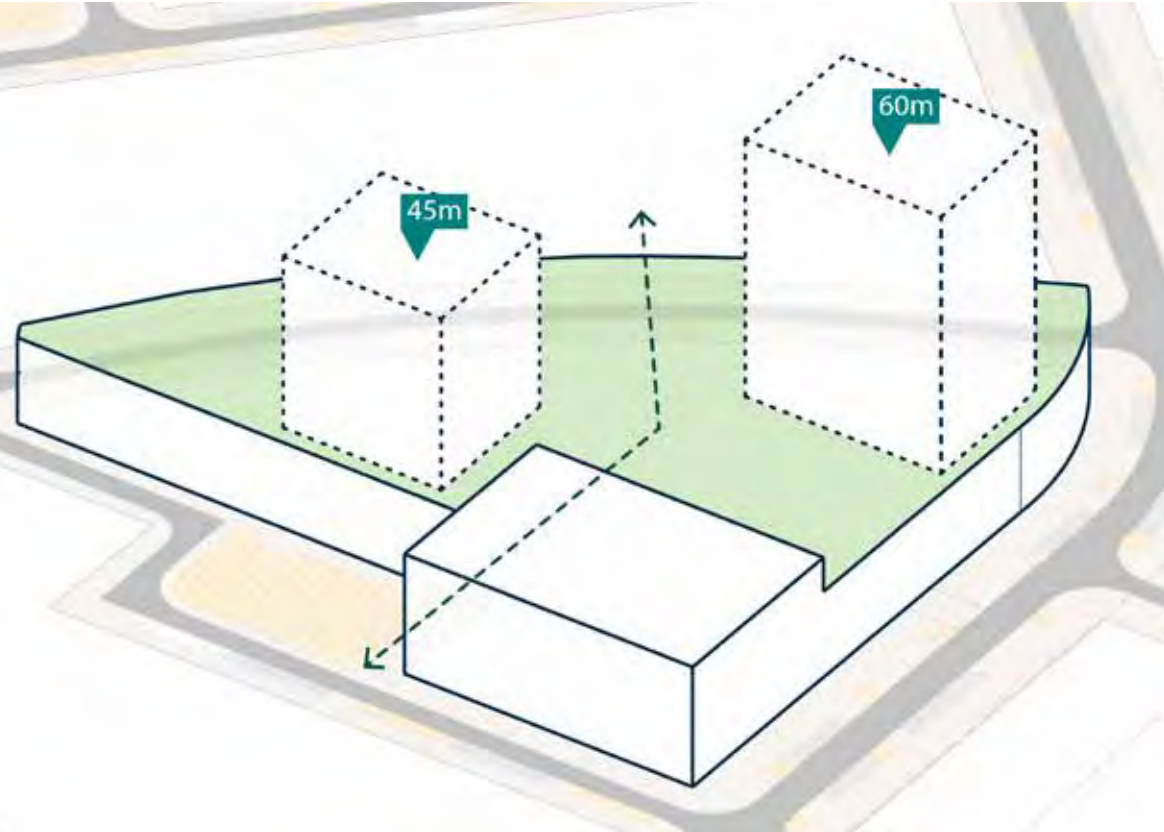
Bijzonderheid: De Exclusiva trommel blijft behouden. Ook een ondergronds rioolgemaal blijft gehandhaafd.

Legenda

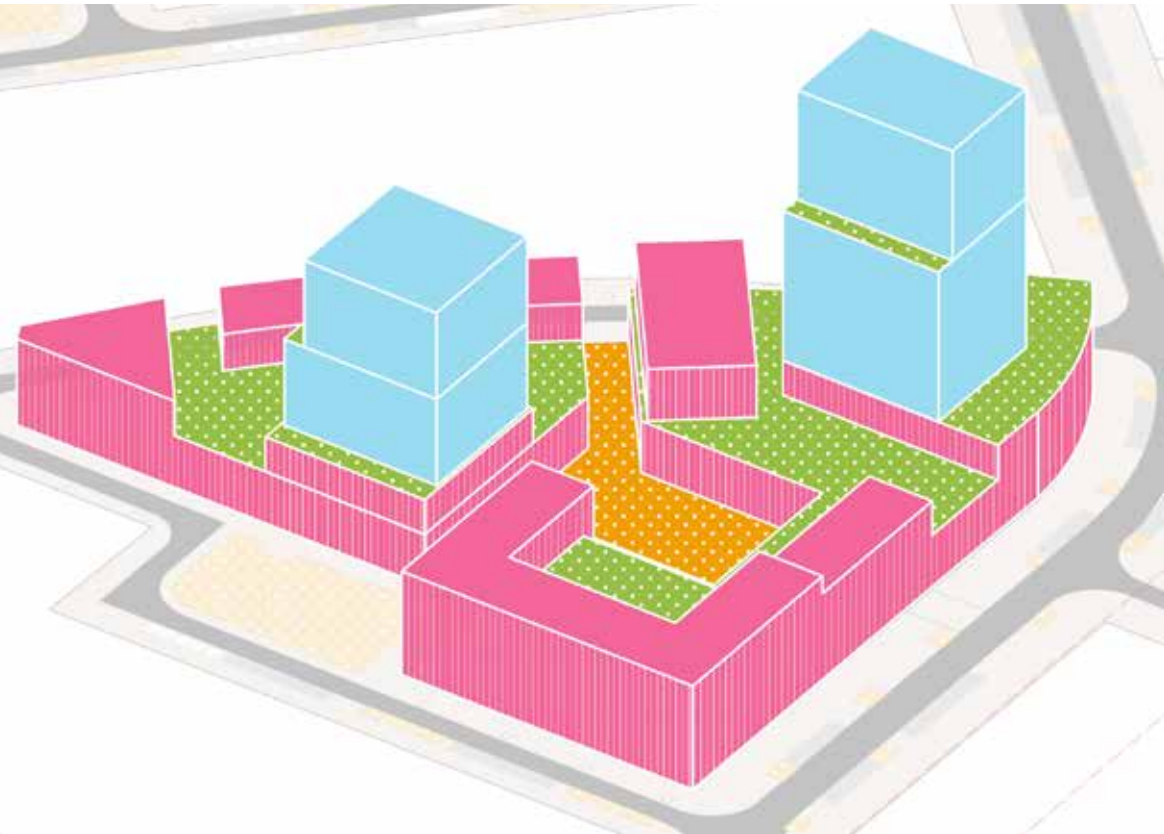
- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringsing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

A	X = 123 427.112	Y = 488 606.676
B	X = 123 417.761	Y = 488 655.676
C	X = 123 437.423	Y = 488 659.391
D	X = 123 422.530	Y = 488 738.780
E	X = 123 425.090	Y = 488 740.790
F	X = 123 447.640	Y = 488 729.590
G	X = 123 463.010	Y = 488 720.160
H	X = 123 489.690	Y = 488 699.400
I	X = 123 494.370	Y = 488 695.390
J	X = 123 500.520	Y = 488 689.370
K	X = 123 507.340	Y = 488 682.085
L	X = 123 513.615	Y = 488 674.940
M	X = 123 517.720	Y = 488 670.150
N	X = 123 527.650	Y = 488 656.980
O	X = 123 534.361	Y = 488 647.092
P	X = 123 512.251	Y = 488 622.368



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

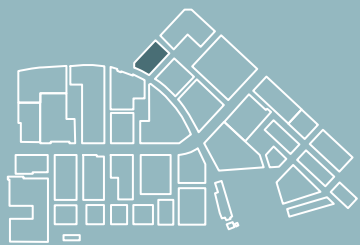
Blok H

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwweld oppervlak (m²)		9.207	9.207
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,4	4,4
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		40.098	40.098
Aandeel Wonen (m² BVO)		26.848	26.848
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		13.250	13.250

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	95	126	95
m² BVO per woningtype	54,79	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	40,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	5.973	10.925	10.004

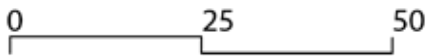
Niet-woonprogramma	m² BVO
Bedrijf regulier	1.900
Bedrijf hybride	3.000
Kantoor	3.000
Commerciële voorzieningen – Leisure	1.000
Commerciële voorzieningen – Horeca	500
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Onderwijs	3.600
Nutsvoorziening	250
Niet-woonprogramma totaal (BVO)	13.250



Blok I1



Blokkkaart



Coördinaten

A	X = 123 383.496	Y = 488 769.881
B	X = 123 381.097	Y = 488 779.330
C	X = 123 418.326	Y = 488 838.043
D	X = 123 454.366	Y = 488 814.874
E	X = 123 418.753	Y = 488 759.602

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I1 grenst aan Meeuwenlaan en Schaafstraat.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, één hoogte-accent van 30 m gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden. Aan de zuidkant en oostkant van dit plot wordt grond verworven door de gemeente om een openbare doorgang mogelijk te maken.

Bouwveld oppervlak: 2.927 m²
Maximale oppervlakte te bebouwen: 2.927 m²
Maximaal bouwoppervlak: 10.800 m² bruto vloeroppervlak.

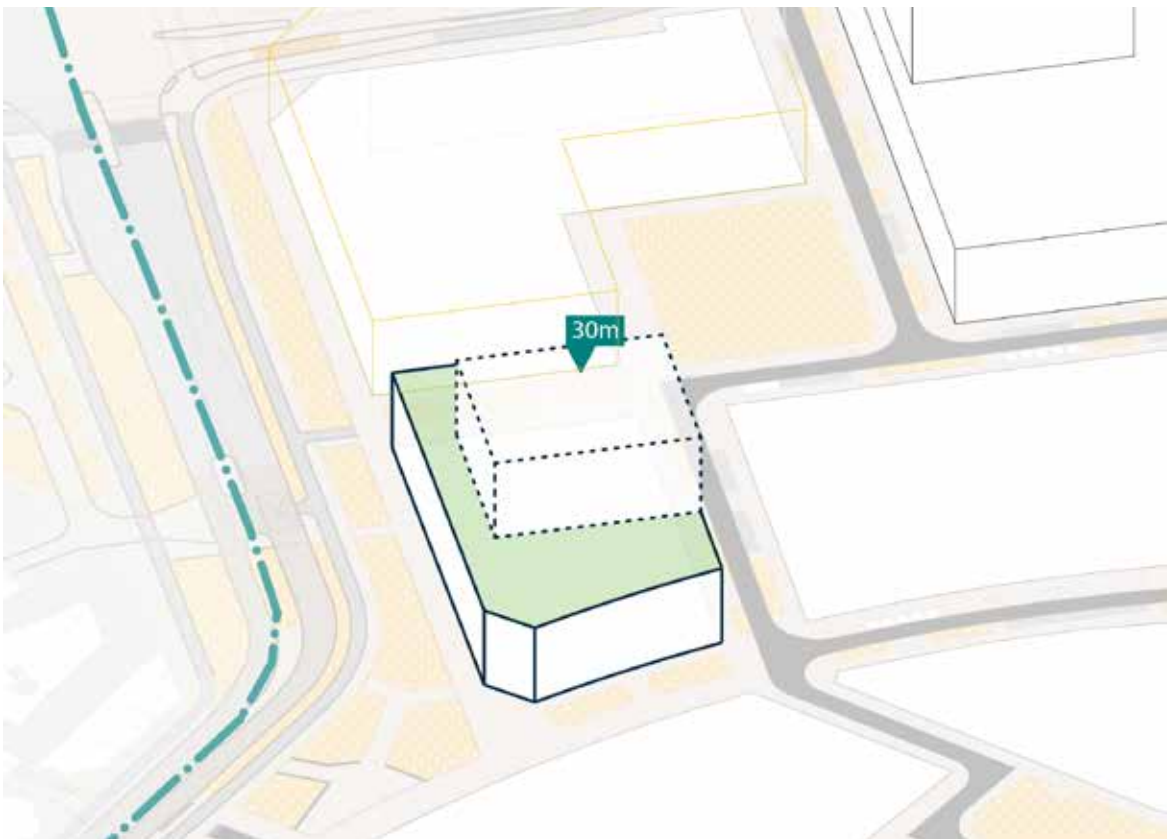
Niet-woonfuncties: productieve/creatieve bedrijvigheid.
Te behouden elementen: Dit bouwveld kent karakteristieke gebouwelementen die behouden dienen te blijven.

Bijzonderheid: Aan de zuidzijde dient eerst de straat gemaakt te worden voordat overgegaan kan worden tot vergroenen van de Meeuwenlaan. Ontwikkeling is pas mogelijk wanneer de kavels zijn uitgegeven aan de openbare ruimte.

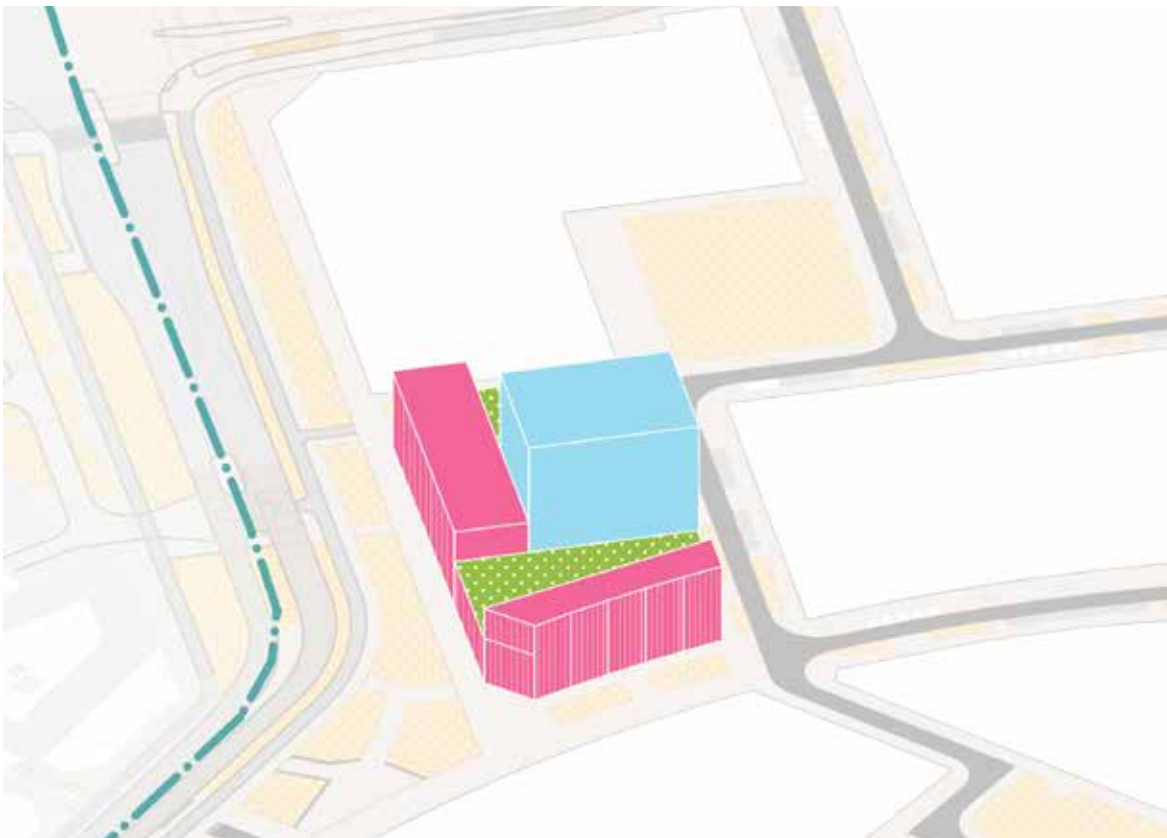
Parkeren: Parkeren wordt opgelost in de hub op bouwveld I3.

Legenda

- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

Blok I1

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		2.927	2.927
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		3,9	3,9
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		11.445	11.445
Aandeel Wonen (m² BVO)		8.270	8.270
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		3.175	3.175

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	31	41	31
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	2.336	3.089	2.845

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		1.000
Bedrijf hybride		100
Kantoor		1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure		325
Commerciële voorzieningen – Horeca		500
Nutsvoorziening		250
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		3.175



Blok I2

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I2 ligt aan het kruispunt van Meeuwenlaan en Johan van Hasseltweg en heeft een L-vormige plot. Aan de binnenkant van de L-vorm ligt een pocketpark.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, één hoogte-accent van 60 m gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras.
Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden. Aan de westzijde en zuidzijde van dit bouwveld wordt grond door de gemeente verworven ter ontwikkeling van openbare ruimte.

Bouwveld oppervlak: 5.745 m²

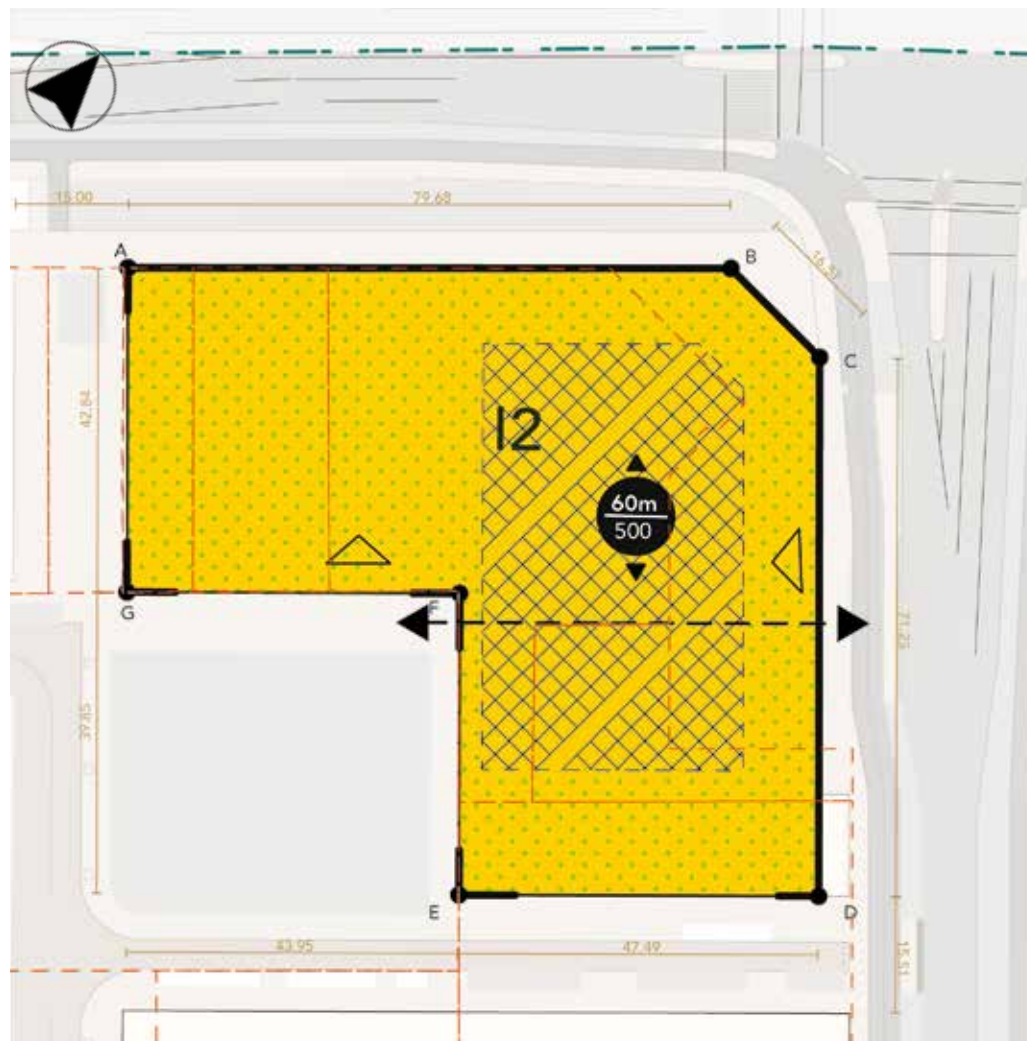
Maximale oppervlakte te bebouwen: 5.745 m²

Maximaal bouwoppervlak: 18.594 m² bruto vloeroppervlak.

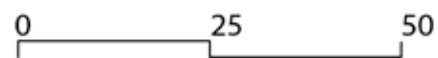
Niet-woonfuncties: productieve/creatieve bedrijvigheid.

Bijzonderheid: Aan de westzijde dient eerst de straat gemaakt te worden voordat overgegaan kan worden tot vergroenen van de Meeuwenlaan. Ontwikkeling is pas mogelijk wanneer de kavels zijn uitgegeven aan de openbare ruimte. Aan de oostzijde is een correctie gemaakt van het bouwveld om de kruising mogelijk te maken.

Parkeren: Parkeren wordt opgelost in de Hub op bouwveld I3.



Blokkkaart

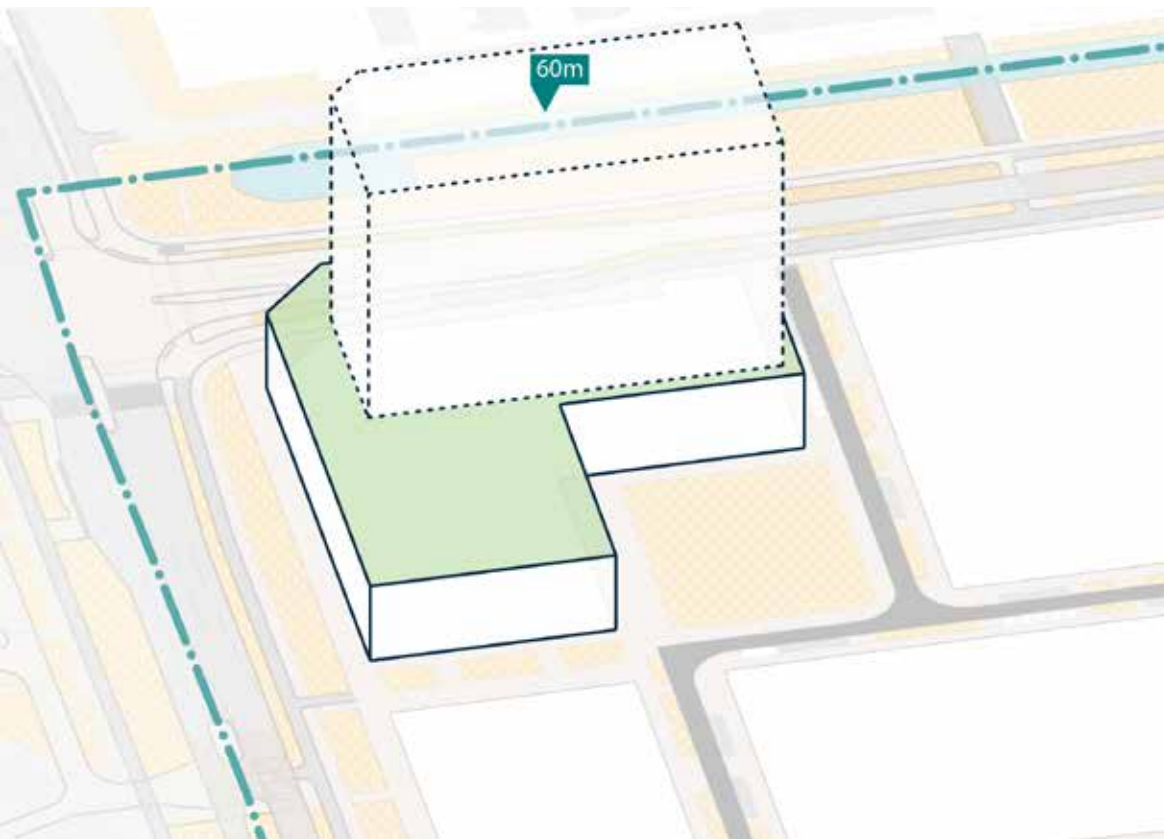


Coördinaten

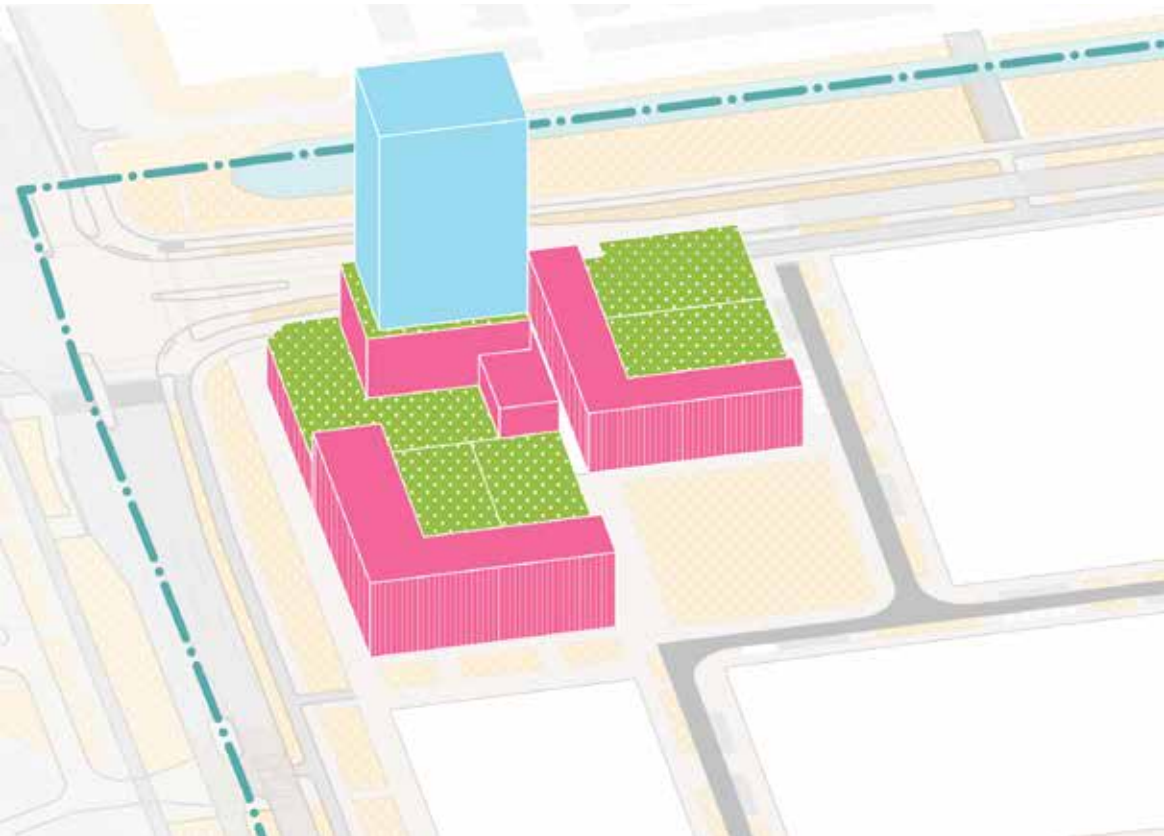
A	X = 123 426.441	Y = 488 850.659
B	X = 123 469.385	Y = 488 917.771
C	X = 123 485.579	Y = 488 921.304
D	X = 123 545.538	Y = 488 882.854
E	X = 123 520.223	Y = 488 842.641
F	X = 123 486.286	Y = 488 864.442
G	X = 123 462.475	Y = 488 827.493

Legenda

- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en oriëntatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

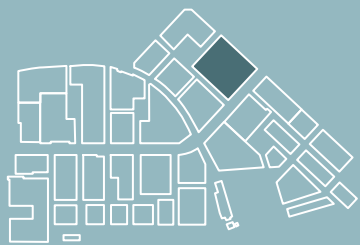
Blok I2

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		5.745	5.745
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)			3,3
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		18.600	18.600
Aandeel Wonen (m² BVO)		12.844	12.844
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		5.756	5.756

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	48	64	48
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	3.616	4.822	4.405

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		1.500
Bedrijf hybride		2.150
Kantoor		1.000
Commerciële voorzieningen – Detailhandel		350
Commerciële voorzieningen – Horeca		500
Nutsvoorziening		250
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		5.750



Blok I3

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I3 is gelegen op de kruising tussen Johan van Hasseltweg en Gedempt Hamerkanaal.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, twee hoogte-accenten (1 van 45 m en 1 van 30 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Onderdeel van dit bouwveld is een parkeerhub. Bouwvelden I1, I2, I3 en een deel van bouwvelden F en G maken gebruik van deze hub.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden.

Ten behoeve van de openbare ruimte wordt grond verworven door de gemeente.

Hub: De ontwikkelende partij van de hub is nog niet bekend. Dit is nader te bepalen.

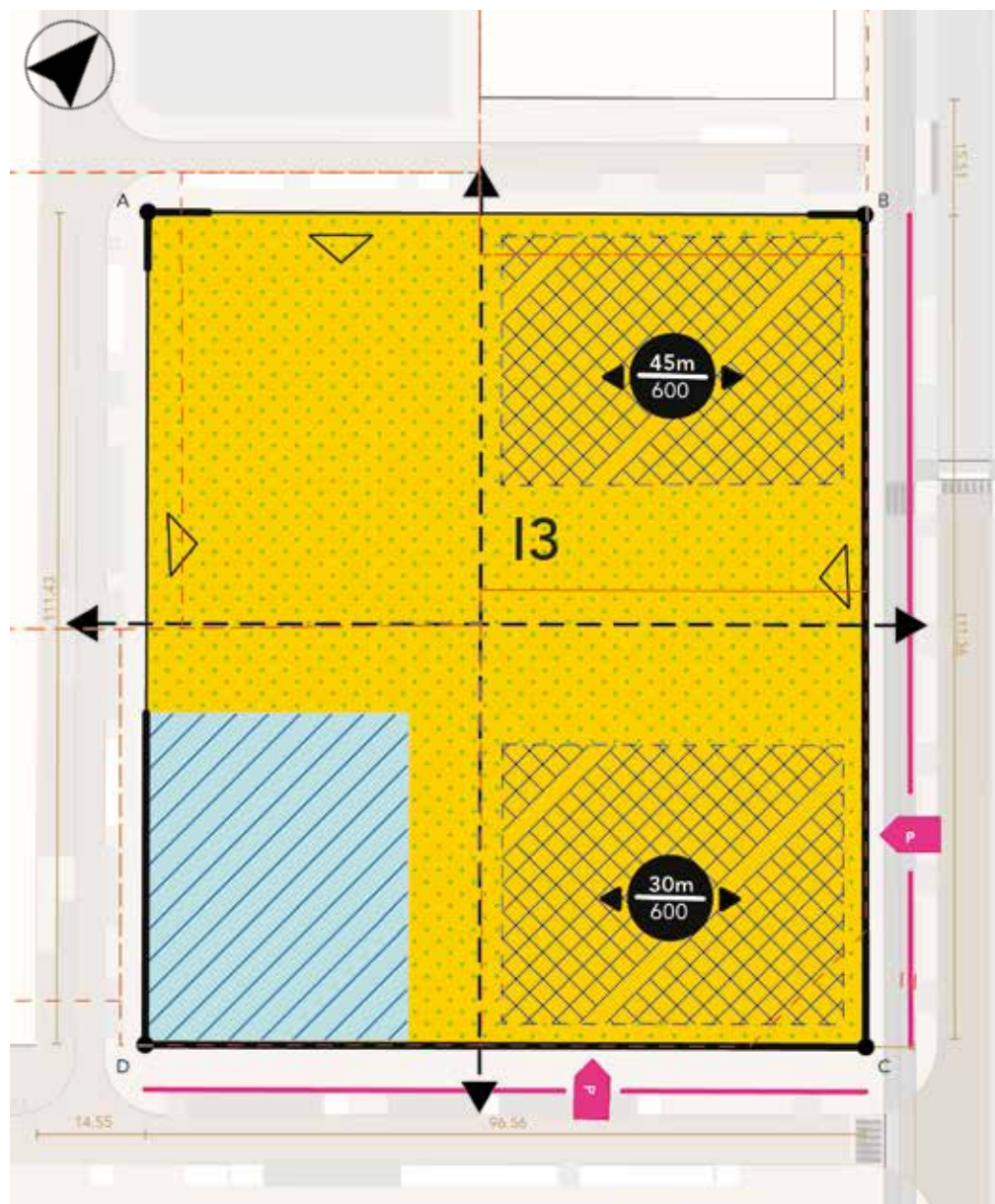
Bouwveld oppervlak: 10.727 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen kaveldeel: 9.171 m²

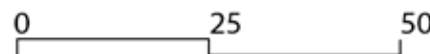
Maximaal bouwoppervlak: 36.257 m² bruto vloeroppervlak.

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, eerstelijns zorgvoorziening.

Te behouden gebouwen: gebouw Voorwaarts blijft behouden.



Blokkaart

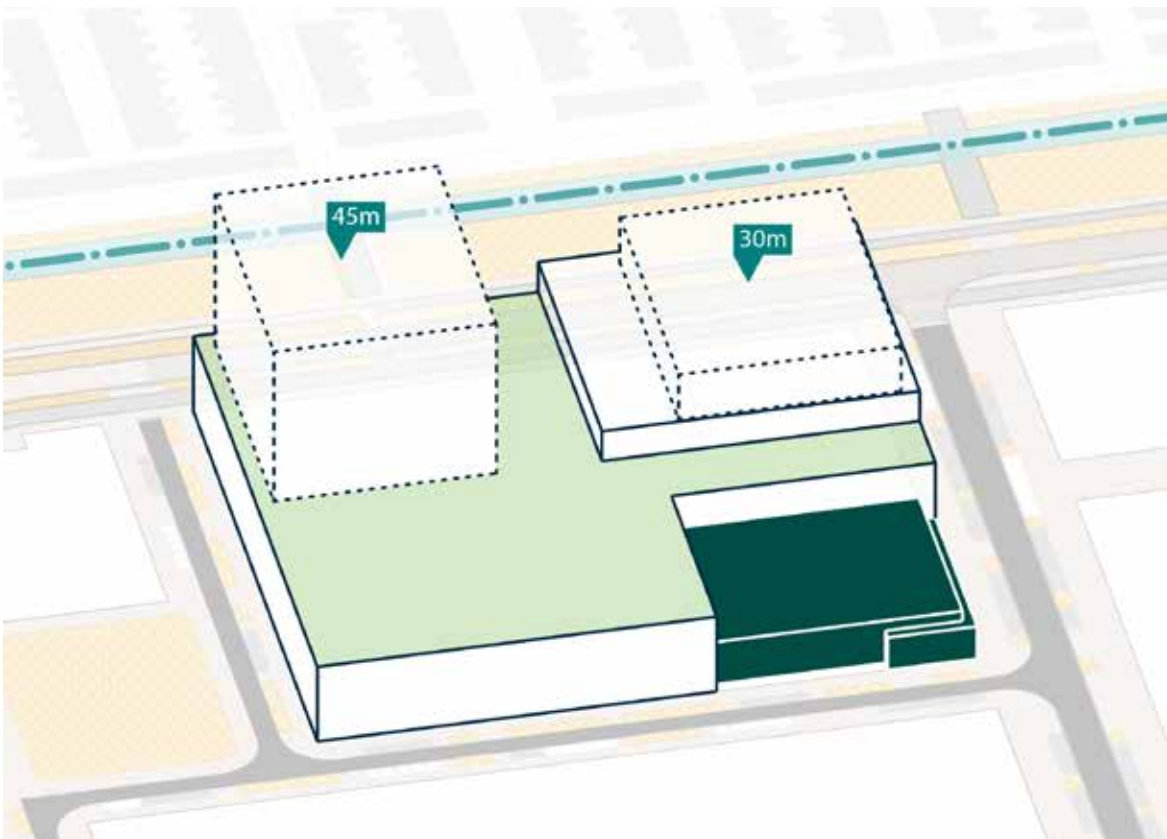


Coördinaten

A	X = 123 508.832	Y = 488 797.187
B	X = 123 560.820	Y = 488 877.937
C	X = 123 654.762	Y = 488 818.131
D	X = 123 602.550	Y = 488 736.909

Legenda

- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

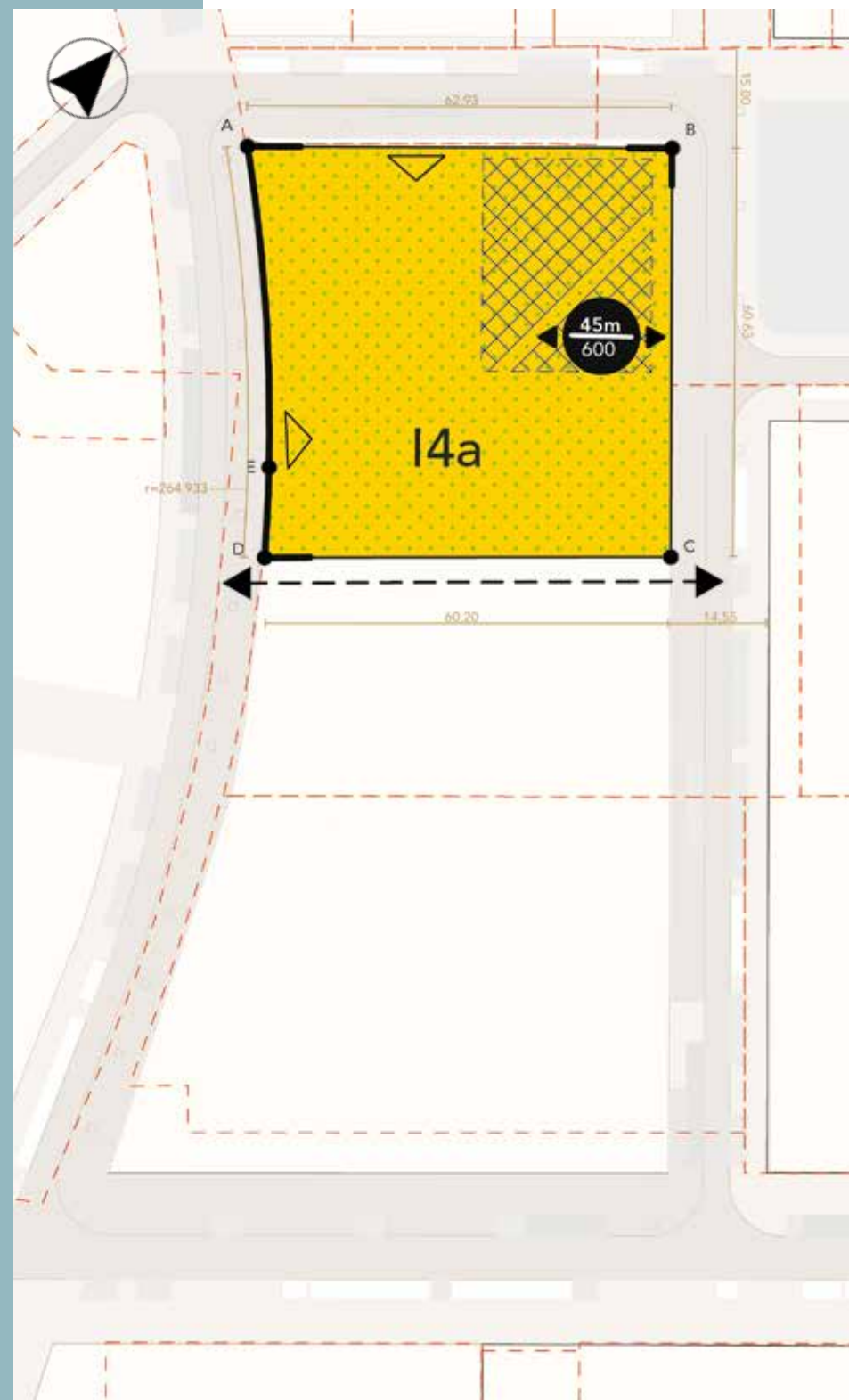
Blok I3

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

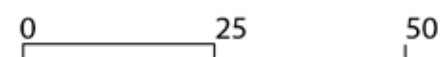
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)	1.556	9.171	10.727
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)	2,0	3,6	3,6
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)	3.087	36.257	39.344
Aandeel Wonen (m² BVO)		13.647	13.647
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)	3.087	22.610	25.697

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	51	68	51
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	3.842	5.123	4.681

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		3.000
Bedrijf hybride		2.000
Kantoor		1.000
Commerciële voorzieningen – Leisure		500
Commerciële voorzieningen – Detailhandel		500
Commerciële voorzieningen – Horeca		500
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Medisch		250
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Welzijns		250
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Kinderopvang		250
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Cultuur		250
Nutsvoorziening		250
Parkeerhub (420 parkeerplekken)		13.860
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		22.610



Blokkaart



Blok I4a

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I4a is gelegen aan de Schaafstraat.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, een hoogte-accent (1 van 45 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Ten zuiden wordt een doorsteek gerealiseerd.

Eigenaarschap: Dit bouwveld kent meerdere eigenaren, waardoor gezamenlijk een plan gemaakt dient te worden.

Als onderdeel van de ontwikkeling dient grond overgedragen te worden aan de gemeente.

Bouwveld oppervlak: 3.659 m²

Maximale oppervlakte te bebouwen: 3.659 m²

Maximaal bouwoppervlak: 14.900 m² bruto vloeroppervlak.

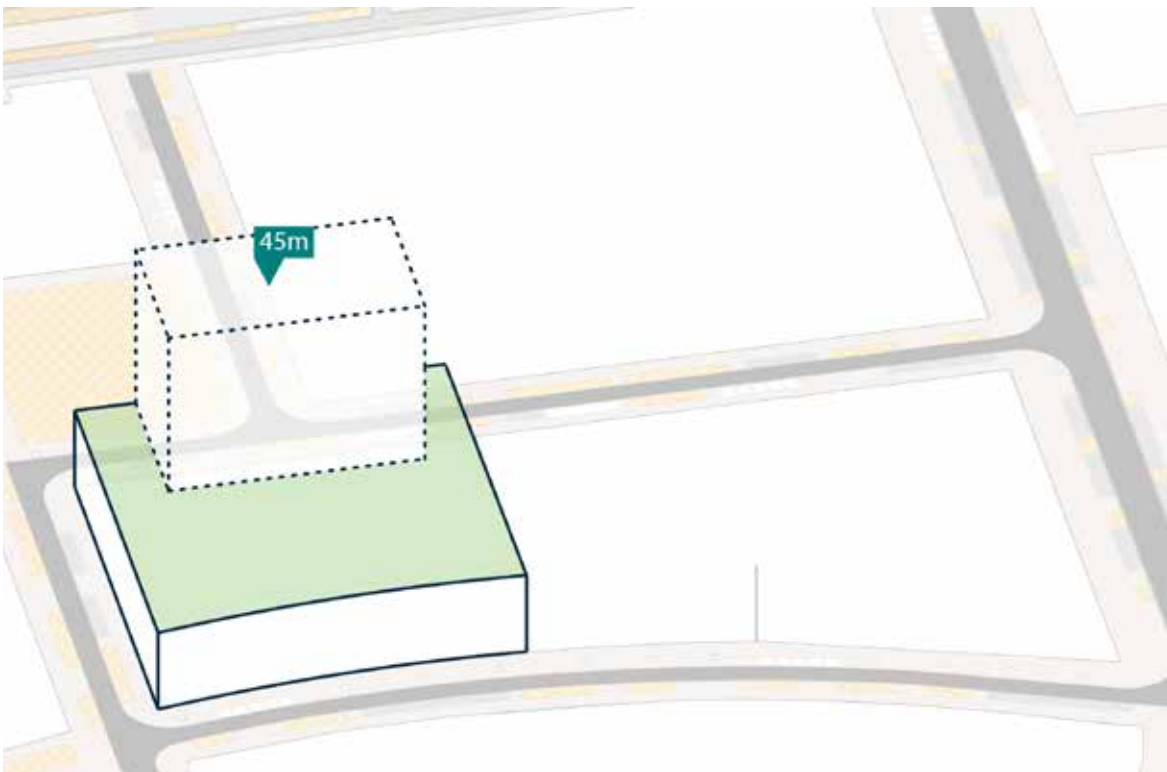
Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid.

Legenda

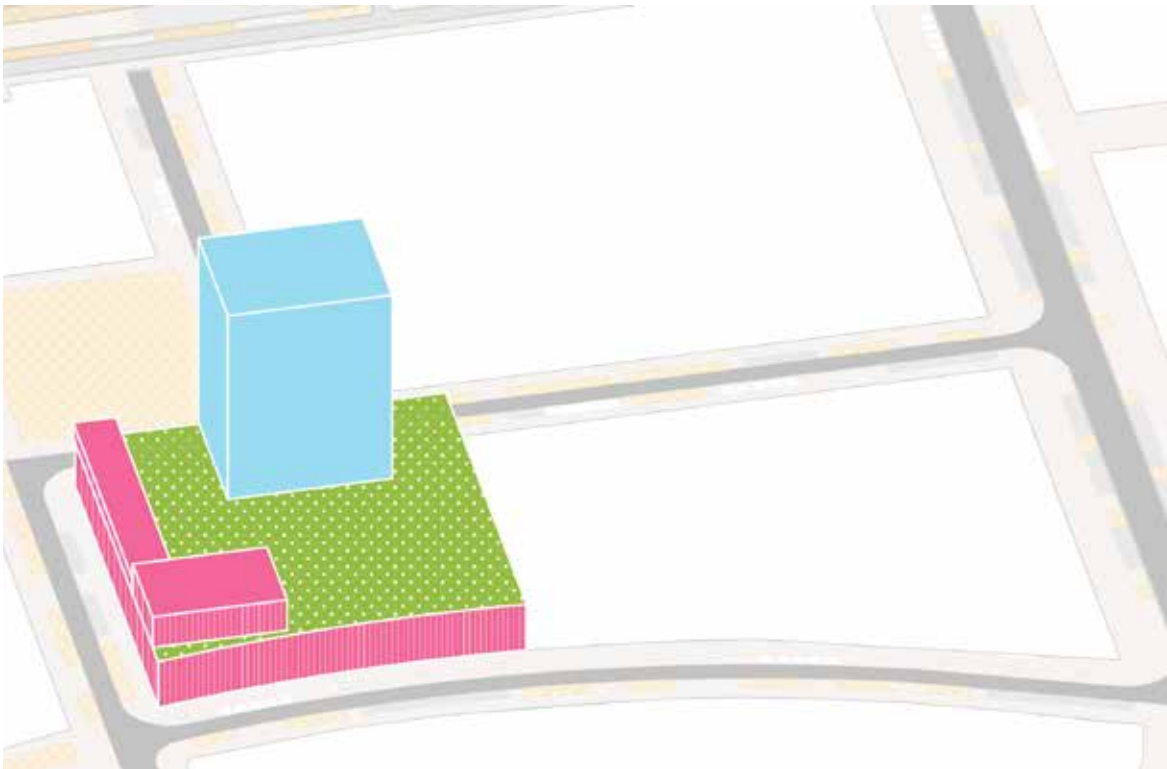
- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugspringsing t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

A	X = 123 432.896	Y = 488 753.858
B	X = 123 466.984	Y = 488 806.762
C	X = 123 517.981	Y = 488 773.976
D	X = 123 485.661	Y = 488 723.186
A-D	r = 264.933	



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

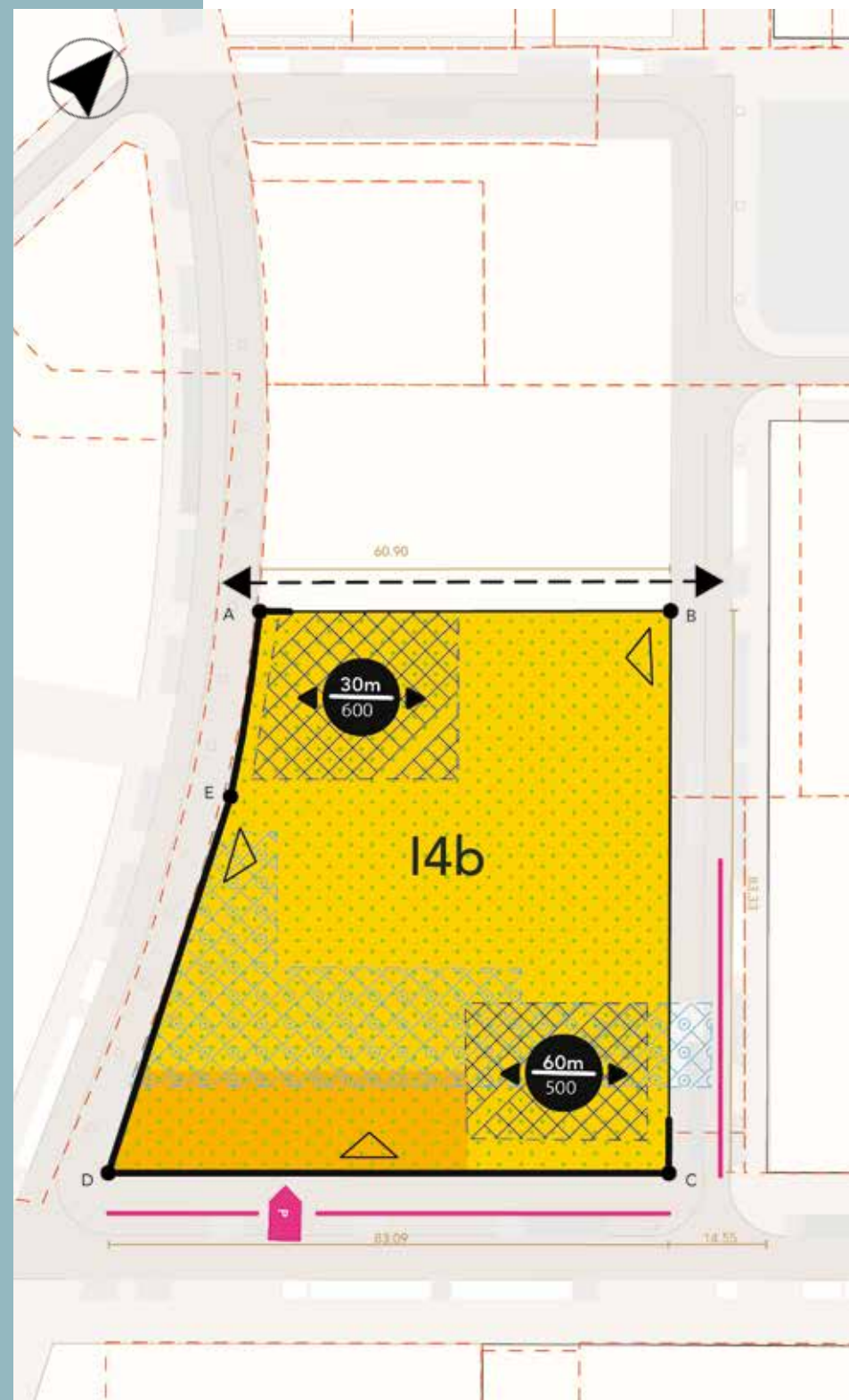
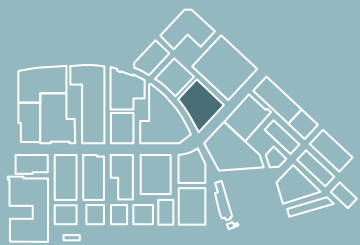
Blok I4a

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

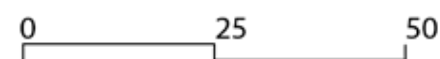
Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		3.659	3.659
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,1	4,1
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		14.900	14.900
Aandeel Wonen (m² BVO)		9.800	9.800
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		5.100	5.100

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	36	49	36
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	2.712	3.692	3.396

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier		2.000
Bedrijf hybride		1.350
Kantoor		1.250
Commerciële voorzieningen – Leisure		
Commerciële voorzieningen – Horeca		250
Nutsvoorziening		250
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		5.100



Blokkaart



Blok I4b

Blokinformatie

Locatie: Bouwveld I4b is gelegen op de kruising van Gedempt Hamerkanaal en Schaafstraat

Bouwveld oppervlak: 5.860m²

Maximale oppervlakte te bebouwen: 5.860 m²

Maximaal bouwoppervlak: 25.336 m² bruto vloeroppervlak.

Bloktype: Samengesteld bouwblok met een generieke plint van 17 m, twee hoogte-accenten (1 van 30 m en 1 van 60 m) gekoppeld aan een loods (9 m) met dakterras. Een deel van karakteristieke gebouwelementen dienen hergebruikt te worden. Aan de noordwestzijde wordt een doorsteek gerealiseerd.

Niet-woonfuncties: Productieve/creatieve bedrijvigheid, buurtkamer, dagbesteding ouderen.

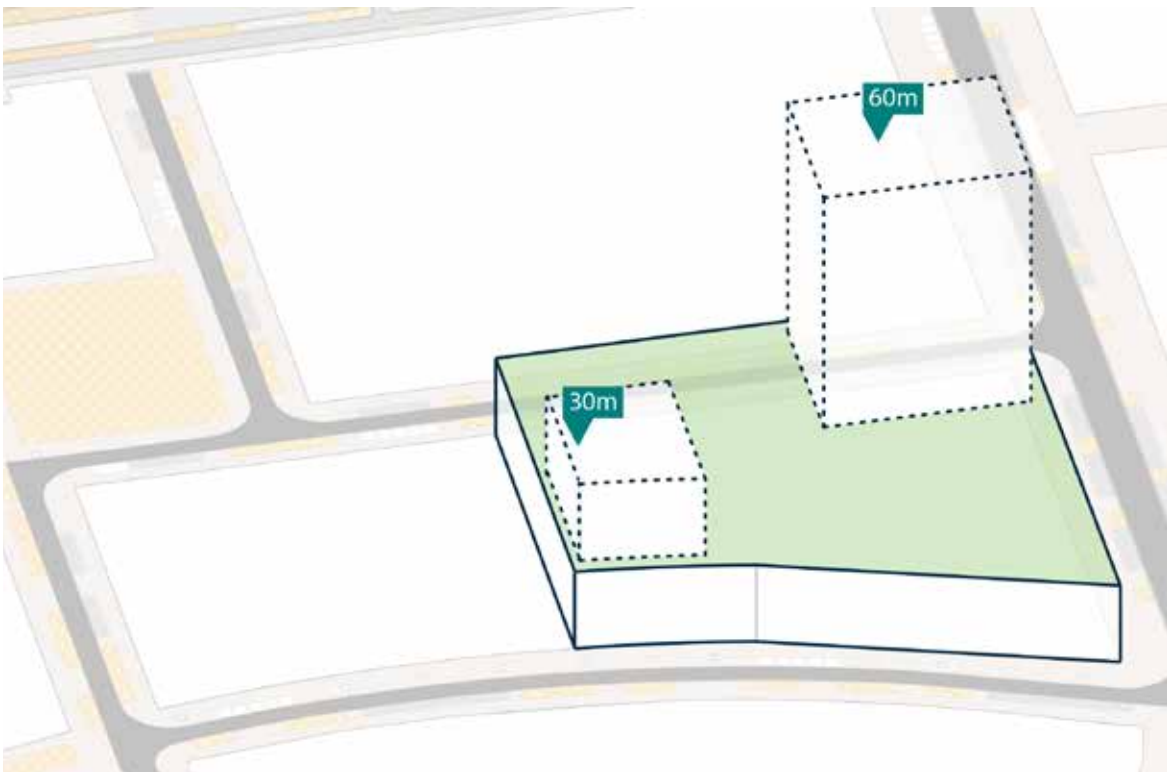
Aan het Gedempt Hamerkanaal wordt extra grond uitgegeven ten behoeve van ontwikkeling.

Legenda

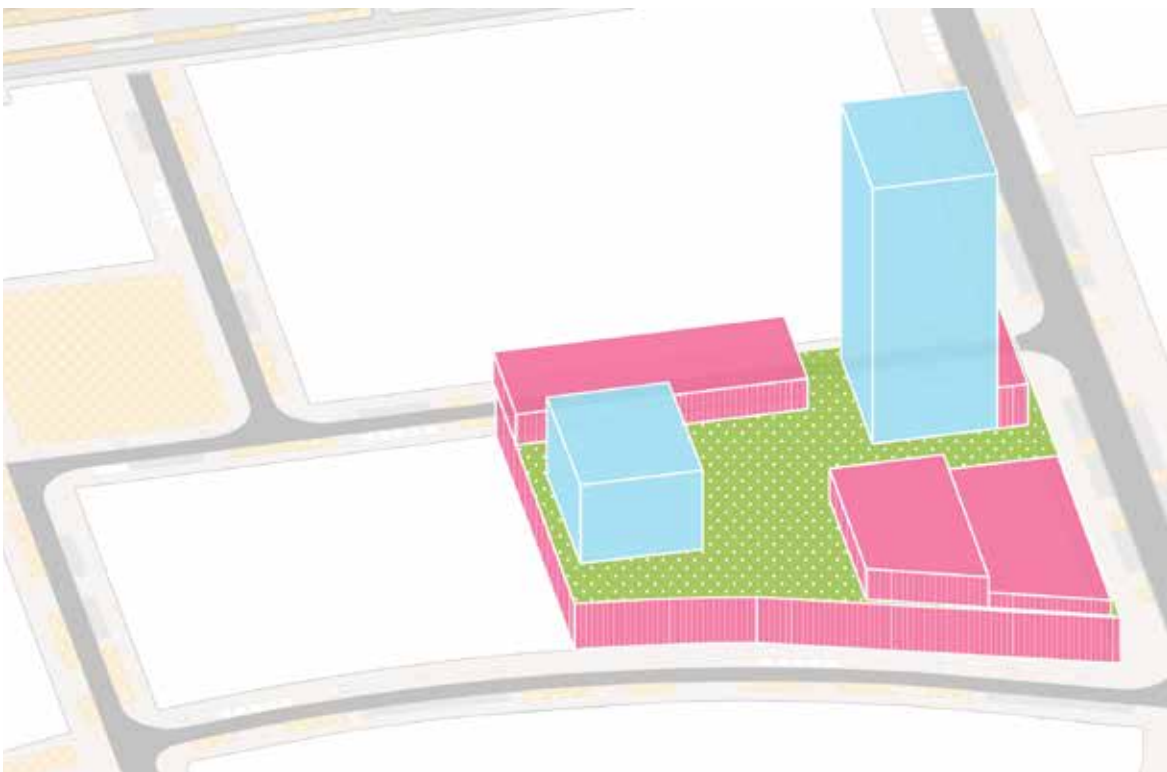
- Bouwveld
- Flexibele rooilijn
- Verplichte rooilijn. Incidenteel terugsprong t.o.v. architectonisch accentueren van entrees en passages mag
- Eigendomsgrenzen
- Entree parkeergarage (aan Gedempt Hamerkanaal)
- Openbare ruimte
- Middenbouw ≤ 17 m
- Middenbouw ≤ 21 m
- Zoekruimte hoogbouw
- Zoekruimte daktuin/terras op bedrijfsloods op 9 m (1.000 m² per hoogteaccent)
- Te handhaven opstallen (uit cultuurhistorische overwegingen)
- Te handhaven opstallen
- Eigen terrein van de te handhaven opstallen
- Te handhaven karakteristieke gebouwelementen
- Te conserveren bestemming (TCB)
- Wenselijke doorgang ≥ 8 m
- Hoogte, BVO en orientatie hoogbouw
- Onderbreking van bouwhoogte ≥ 15 m breed (positie indicatief)
- De ene of de andere (zoekruimte hoogbouw)

Coördinaten

A	X = 123 492.012	Y = 488 718.265
B	X = 123 524.711	Y = 488 769.650
C	X = 123 594.807	Y = 488 724.586
D	X = 123 550.070	Y = 488 654.566
E	X = 123 512.786	Y = 488 699.878



Opbouw blokvolume



Voorbeeld uitwerking

Blok I4b

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen

Totale programma			
Onderdeel	Te conserveren	Nieuw	Totaal
Bouwveld oppervlak (m²)		5.860	5.860
Dichtheid – Floor Space Index (FSI)		4,3	4,3
Bruto vloeroppervlak bovengronds (m² BVO)		25.336	25.336
Aandeel Wonen (m² BVO)		17.712	17.712
Aandeel Niet-Wonen (m² BVO)		7.624	7.624

Woonprogramma, verdeling naar woningtypen			
	sociale huur	middelduur	vrije sector
Verdeling per sector (%)	30	40	30
Aantal woningen	66	88	66
m² BVO per woningtype	75,34	75,34	91,78
gehanteerde factor BVO/GBO	0,73	0,73	0,73
m² GBO per woningtype	55,00	55,00	67,00
Woonprogramma totaal (BVO)	4.973	6.630	6.058

Niet-woonprogramma		m² BVO
Bedrijf regulier	min. 2.000	max. 3.000
Bedrijf hybride	min. 1.000	max. 2.000
Kantoor	min 1.000	max. 2.000
Commerciële voorzieningen – Leisure en Horeca	min. 400	max. 1.000
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Buurtkamer, dagbesteding		270
Sociaal-Maatschappelijke voorzieningen – Cultuur	min. 300	max. 1.000
Nutsvoorziening		150
Niet-woonprogramma totaal (BVO)		7.624

6

Protocollen en werkwijze

Dit hoofdstuk omschrijft een stappenplan ten behoeve van transformatie binnen het Hamerkwartier en de rolverdeling die ontwikkelaar, gemeente en supervisor hierin hebben. In het projectgebied Hamerkwartier is de functie-invulling van een supervisor wenselijk om de kwaliteit van en samenhang in architectuur in het projectgebied te bewaken en te bevorderen. Dit houdt in dat alle bouwplannen langs de supervisor dienen te gaan, voordat er een aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend.

Stappenplan transformatie Hamerkwartier

Om het planvormingsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen worden meerdere fasen onderscheiden. In elke fase houdt de gemeente grip op de programmatische en ruimtelijke kwaliteit van het ontwikkelveld en de realisatie van de verschillende ambities.

De gemeente zal de ontwikkelende partijen hierbij begeleiden maar ook tussentijds toetsen en monitoren of de (gemeentelijke) doelstellingen tot stand komen. Aan het eind van iedere fase worden de afspraken tussen ontwikkelende partij en de gemeente vastgelegd waarna in een volgende fase het plan verder kan worden uitgewerkt.

Idealiter ziet het stappenplan er als volgt uit (waarbij alleen in specifieke situaties kan worden afgeweken):

Stap 0: Initiatiefnemer maakt kenbaar plannen te hebben

Als een erfpachter aangeeft plannen voor transformatie te hebben, gaat de gemeente hierover met erfpachter in gesprek. Tijdens dit gesprek worden de vigerende beleidskaders toegelicht (zoals dit Investeringsbesluit Hamerkwartier, het beleid en de eisen omtrent programma, duurzaamheid, parkeren, integriteit, proces, planning etc).

Stap 1: Initiatiefnemer legt een concept plan voor aan de gemeente

Het conceptplan wordt beoordeeld door het projectteam Hamerkwartier, de supervisor (zie paragraaf Supervisie) en andere deskundigen. Daarbij wordt getoetst of het conceptplan voldoet aan de in deze nota benoemde eisen, uitgangspunten en randvoorwaarden.

Stap 2: Contractvorming

Wanneer er overeenstemming is tussen de marktpartij(en) en de gemeente over het conceptplan en de vervolgstappen dan zullen deze afspraken formeel worden vastgelegd. Het gaat onder meer om zaken als het stedenbouwkundig ontwerp, het gewenste programma, de bestemmingen en bijhorende oppervlaktes/aantallen/metrages, kwaliteitseisen, toetsmomenten en fasering en planning. Daarnaast worden financiële afspraken vastgelegd. De wijze van vastleggen is afhankelijk van het grondeigendom.

Initiatiefnemer is grondeigenaar:

Bij 'vol' eigendom van de marktpartij(en) gebeurt dit in de vorm van een vrijwillig afgesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In de anterieure overeenkomst wordt, naast het programma en de voorwaarden waaraan het plan moet voldoen, ook het verplichte kostenverhaal verzekerd door de gemeente.

Initiatiefnemer is erfpachter:

Het grootste deel van de gronden in het Hamerkwartier is in erfpacht uitgegeven. Als een erfpachter de bestemming en/of bebouwing van het erfpachtrecht aanpast, is een aanpassing van zijn erfpachtcontract noodzakelijk. Een aanpassing van het erfpachtrecht gaat normaliter gepaard met een aanpassing van de financiële voorwaarden.

In dat geval stelt de gemeente een grondprijzadvies op. Bij de bepaling van de actuele en marktconforme erfpachtgrondwaarde is het vigerende grondprijzbeleid van toepassing. Dit betekent dat er genormeed residueel wordt gerekend, onderbouwd met marktinformatie. De erfpachtgrondwaarde dient als uitgangspunt om de canonaanpassing of (aanvullende) afkoopsom te bepalen. Conform het aanvullend erfpachtbeleid heeft een erfpachter bij een verandering (transformatie) van zijn erfpachtrecht op hoofdlijnen twee keuzemogelijkheden, mits aan de benodigde voorwaarden daaromtrent wordt voldaan. Het is aan de erfpachter waar hij voor kiest. De financiële en juridische consequenties van beide keuzen zijn verschillend en worden hieronder kort geschetst:

1. Bestemmings- en/of bebouwingswijziging, waarbij de erfpachter zijn huidige recht in stand houdt.
2. ???

Stap 3: Ontwerpen

Op basis van de vastgelegde afspraken kan de initiatiefnemer de haalbaarheid van het conceptplan verder onderzoeken, uitwerken, toetsen en optimaliseren. Aan de hand van de benoemde kaders uit dit Investeringsbesluit en in nauwe samenwerking met het gemeentelijk projectteam wordt door de initiatiefnemer achtereenvolgens een VO en daarna een DO opgesteld. Zie ook de paragraaf Supervisie.

Aan de hand van het uitgewerkte plan en de goedkeuring van het gemeentelijk projectteam worden de eerder gemaakte (financiële) afspraken geconcretiseerd en/of geactualiseerd. Te denken valt aan het actualiseren van het programma en volumes, de geactualiseerde planning, boetebedingen, ontbindende voorwaarden, overige verplichtingen etc.

Voor erfpachters worden deze afspraken vastgelegd en aangevuld in een realisatieovereenkomst. Deze

bevat onder meer de grondwaarde en berekening van de canon/grondwaarde en afkoopsom op basis van het definitieve programma (inclusief indexeringsregime); het uitbrengen van de erfpachtaanbieding, en een harde einddatum voor het intrekken van de omgevingsvergunning.

De doorlooptijd van stap 3 wordt ingeschat op zo'n 12 maanden.

Stap 4: Vergunningen

In deze fase worden door de initiatiefnemer de benodigde omgevings- en andere (publiekrechtelijke) vergunningen aangevraagd. Het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning is de verantwoordelijkheid en dus het risico van de initiatiefnemer.

Juridisch-planologisch kader (zie hoofdstuk 9 deel A) De eerste ontwikkeling in Hamerkwartier betreft de voormalige Exclusiva-kavel. Omdat het vigerende bestemmingsplan uit 2013 de beoogde transformatie niet toestaat is, ook vanwege de procedurele samenhang met de Milieueffectrapportage Hamerkwartier, ervoor gekozen om specifiek voor dit deelgebied een bestemmingsplan voor te bereiden. Dit bestemmingsplan wordt tegelijk met de Investeringsnota ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Voor Hamerkwartier wordt geen nieuw bestemmingsplan voorbereid. Na het Investeringsbesluit zal de gemeente eerst via afwijkingsprocedures (buitenplanse omgevingsvergunningen) medewerking verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

Invoering van de Omgevingswet per 1-1-2022 biedt (nieuwe) toepassingsmogelijkheden om regie te voeren op de transformatie. De spelregels in deze Investeringsnota zijn daarvoor de basis.

Stap 5: Erfpachtaanbieding

De laatste stap om te komen tot een wijziging van het erfpachtrecht is de erfpachtaanbieding.

De gemeente stelt op basis van het uitgewerkte ontwerp/programma en afgegeven grondwaarden (onder voorwaarden van stap 2 en stap 3) een erfpachtaanbieding op. Nadat de omgevingsvergunning is verleend heeft de erfpachter 2 maanden de tijd om de erfpachtovereenkomst te accepteren.

Stap 6: Realisatie

Wanneer de Omgevingsvergunning is verleend en eventueel de erfpachtherziening heeft plaatsgevonden, kan de realisatie van het bouwplan starten. Uiteraard zijn daarbij de eerder gemaakte afspraken van toepassing.

Tijdens eerdere stappen is de voorgenomen tijdplanning van het plan beoordeeld, evenals het effect van de bouwwerkzaamheden op de omgeving. Daarover worden gedurende de planontwikkeling afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente.

BLVC

Uitgangspunt is dat gedurende de gehele transformatieperiode Hamerkwartier inclusief de omliggende wijken, op een goede en veilige manier moeten kunnen blijven functioneren. Om een balans te vinden tussen bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en bouwlogistiek worden onder meer in het BLVC-kader voorwaarden gesteld die plannings- en faseringsconsequenties kunnen hebben voor realisatie van het plan.

Civiele techniek

Bepaalde civieltechnische ingrepen zijn geografisch of in tijd gezien (of zelfs randvoorwaardelijk) gekoppeld aan de herontwikkeling van bepaalde kavels. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van de backbone, aanleg van ondergrondse infrastructuur of (tijdelijke) inrichting van de openbare ruimte. Deze werkzaamheden kunnen effect hebben op de door de initiatiefnemer gewenste planning en fasering.

Mobiliteit

Daar waar ontwikkelingen niet kunnen voorzien in hun eigen parkeerbehoefte, kunnen zij capaciteit afnemen in de te realiseren mobiliteitshub en/of in parkeergarages elders in het gebied die een overcapaciteit kennen. De beschikbaarheid van deze plaatsen is dan een voorwaarde voor het kunnen starten van de kavelontwikkeling.

Overige randvoorwaarden

Ook andere condities zijn bepalend voor de fasering en planning van bepaalde ontwikkelvelden. Dat geldt ter plaatse van de reservering voor de "Oostbrug". Pas nadat een ontwerp voor deze in-

passing gereed is en inzichtelijk is wat het effect van inpassing op deze locatie is, kan worden bepaald welke herontwikkeling op deze locatie en op welk moment mogelijk is.

Voor het Zamenhofterrein geldt dat herontwikkeling, anders dan het vigerende bestemmingsplan aan ruimte biedt, niet mogelijk wordt gemaakt. Mogelijk dat te zijner tijd via een nieuw te nemen Investeringsbesluit ontwikkelmogelijkheden worden gecreëerd.

Supervisie

Alle ontwerpen (schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO)) voor bouwplannen en de openbare ruimte worden besproken in het supervisieteam. Deelnemers van het supervisieteam Hamerkwartier zijn:

- Supervisor
- Senior projectmanager Hamerkwartier als voorzitter
- Assistent projectmanager als secretaris
- Stedenbouwkundige Hamerkwartier

Afhankelijk van de agenda wordt het supervisieteam uitgebreid met en/of landschapsarchitect, adviseur Monumenten en Archeologie, planoloog, duurzaamheidsadviseur. Senior projectmanager en Stedenbouwkundige adviseren de supervisor, die eindverantwoordelijk blijft voor het supervisie advies.

Verwachte resultaten/producten van supervisor

Binnen deze overeenkomst worden onderstaande product(en) en activiteit(en) van de supervisor verwacht:

Schriftelijk supervisieadvies

De supervisor stelt een schriftelijk supervisieadvies op voor ontwikkelaar/architecten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit ten aanzien van de uitwerking van projecten/ ontwikkelingen in de fases Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO). Dit advies gaat in op de architectonische kwaliteit en inpassing van het betreffende project en/of de ontwikkeling ervan binnen het projectgebied Hamerkwartier.

Ook kan de supervisor worden gevraagd om een schriftelijk supervisieadvies op te stellen voor (gemeentelijke) stedenbouwkundige plannen, zoals een Ruimtelijk Kwaliteitskader, Bouwenvelop, Beeldkwaliteitsplan, Ontwikkelvisie of Welstandskader.

De gemeente geeft de supervisor vooraf inzicht in de benodigde activiteiten om het gevraagde resultaat op te kunnen leveren. Voor het schriftelijk supervisieadvies gelden in elk geval de onderstaande uitgangspunten om het gevraagde niveau van het verwachte resultaat te bereiken. Onderstaande opsomming betreft geen limitatieve lijst van uitgangspunten.

Uitgangspunten van een schriftelijk supervisieadvies:

De volgende vier documenten vormen altijd het uitgangspunt binnen het supervisieadvies:

- Projectbesluit Hamerkwartier;
- Hoogbouw Effect Rapportage Hamerkwartier
- Investeringsbesluit Hamerkwartier in oprichting
- Het Beeldkwaliteitskader Hamerkwartier, onderdeel van dit document

Het schriftelijk supervisieadvies wordt opgesteld op basis van (1) de documenten die worden aangeleverd door een architect/ontwikkelaar en/of (gemeentelijke) stedenbouwkundige/projectmanager en (2) de presentatie die in het supervisieoverleg wordt gegeven. Dit overleg vindt in de eerste twee jaar gemiddeld één keer per vier weken plaats en wordt gefaciliteerd door de opdrachtgever;

- In het schriftelijke advies is – indien van toepassing – aandacht voor architectuur, de functionele en fysieke relatie tussen het gebouw en het private domein, de overgang naar het openbare gebied, het procesverloop en sterke punten van een ontwerp en eventuele aandachtspunten. Als in het schriftelijk supervisieadvies akkoord wordt gegeven op een afwijking ten opzichte van toetsingskaders (zoals een tenderbrochure of bouwenvelop) wordt dat in het advies expliciet benoemd en gemotiveerd;
- In het advies staat vermeld welk kavelnummer/adres het betreft, wie de ontwikkelende partij en architect zijn, op welke fase het advies betrekking heeft, welke documenten/tekeningen zijn beoordeeld en de datum van het advies.

- Het advies wordt uiterlijk twee weken na het supervisieoverleg opgeleverd aan de gemeente
- De huidige werkwijze is dat de secretaris van het supervisieteam het concept-supervisieadvies schrijft op basis van het oordeel van de supervisor in het supervisieoverleg. De supervisor reageert op het concept-supervisieadvies voordat het definitief wordt gemaakt. Deze werkwijze kan desgewenst worden gecontinueerd.

Mondelinge toelichting op schriftelijk supervisieadvies

Op basis van een schriftelijk supervisieadvies kan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in haar reguliere overleg de supervisor vragen om een (mondelinge) toelichting op het schriftelijk supervisieadvies. Ook kan de supervisor, indien nodig, een informeel vooroverleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit inplannen over bouwplannen die mogelijk gevoelig liggen.

Onder deze activiteit valt zowel de voorbereiding van de supervisor op het bijwonen van het (voor) overleg van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als het geven van de (mondelinge) toelichting in het (voor)overleg bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Advies op concept Ruimtelijk kwaliteitskader Hamerkwartier

Supervisor levert een advies aan op het concept beeldkwaliteitsplan Hamerkwartier door middel van het participeren in een drietal workshops en het in drie termijnen becommentariëren en aanvullen van het concept Ruimtelijk Kwaliteitskader.

Rol en taakomschrijving supervisor

Van de supervisor worden de volgende taken verwacht:

- Supervisor verricht al het nodige onderzoek en werk (waaronder in elk geval de voorbereiding om documenten te bestuderen, het bijwonen van een supervisieoverleg en het opstellen van een schriftelijk advies of reageren op een conceptadvies) om te komen tot een schriftelijk supervisieadvies voor Schetsontwerpen (SO), Voorlopige Ontwerpen (VO), Definitieve Ontwerpen (DO) en/of stedenbouwkundige plannen (zoals een bouwenvelop, beeldkwaliteitsplan, ontwikkelvisie of welstandskader) en de mondelinge toelichting daarop aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

- Supervisor bevordert en bewaakt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van projecten in het Hamerkwartier en de samenhang tussen de verschillende projecten binnen het projectgebied. Supervisor let vooral op de bouwmassa en vormgeving van een gebouw, op de inpassing in de omgeving en op hoe de aansluitingen op het omliggend maaiveld worden opgelost. Daarnaast wordt gekeken naar de toegevoegde waarde van het ontwerp aan het projectgebied Hamerkwartier.
- Supervisor kan door het projectteam Hamerkwartier worden ingezet bij bijeenkomsten buiten het reguliere supervisieoverleg om, zoals workshops of meedenksessies. Samenwerking met de betrokken stedenbouwkundigen en ontwerpers openbare ruimte (Ruimte & Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam) is hierbij belangrijk. Indien gewenst kunnen de stedenbouwkundigen en ontwerpers van de openbare ruimte de supervisor op uitnodiging laten aansluiten bij het ontwerpatelier van Ruimte & Duurzaamheid.
- Supervisor kan door gemeente worden ingezet als adviseur bij een architectenselectie voor een project in het gebied.
- Supervisor treedt als onafhankelijk adviseur van ontwikkelaars/architecten op om hen te stimuleren, begeleiden en te sturen om het hoogst haalbare uit de projecten te halen.
- Supervisor begeleidt en beoordeelt op stimulerende wijze ontwerpers en ontwikkelaars in de vertaling van stedenbouwkundige concepten naar architectonische (concepten en) uitwerkingen.
- Supervisor kan een ontwerpvoorstel doen in geval van een ontwerpimpasse;
- Supervisor gaat de samenwerking met het supervisieteam aan op het gebied van stedenbouw en openbare ruimte. Op deze manier draagt het supervisieteam een integraal standpunt uit.
- Supervisor reserveert tijd voor een supervisieoverleg. Verwachting is dat dit overleg in de eerste twee jaar één dag per maand zal kosten. De frequentie, data en duur worden halfjaarlijks vooruit gepland en aangepast aan de verwachte hoeveelheid te bespreken (bouw)plannen.
- Supervisor levert binnen twee weken na een supervisieoverleg in samenwerking met de

secretaris van het supervisieteam een schriftelijk supervisieadvies over het betreffende project/product dat voldoet aan de beschreven uitgangspunten, of reageert binnen 3 dagen op een door de secretaris van het supervisieteam opgesteld conceptadvies.

- Supervisor treedt op als onafhankelijk adviseur van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) voor het projectgebied Hamerkwartier; Supervisor stroomlijnt het proces richting besluitvorming en behandeling in de CRK. Indien ondanks intensieve begeleiding door supervisor niet tot een positief advies of goedkeuring van een DO kan worden gekomen, zal de supervisor – na overleg met de ambtelijke opdrachtgever van de gemeente Amsterdam – de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in een schriftelijk advies informeren.
- Supervisor accepteert de jaarlijkse uitnodiging van opdrachtgever voor een gesprek over de stand van zaken, evaluatie en eventuele (jaarlijkse) voortzetting van de (deel)opdracht binnen deze overeenkomst.
- Supervisor mag zelf in het projectgebied Hamerkwartier geen opdrachten/ontwerpopgaven aannemen van een andere opdrachtgever of opdrachtnemer.

Rol van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De volgende taken behoren tot de (secretaris van de) Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam:

- Schriftelijke supervisieadviezen van de supervisor worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit betrokken bij het welstandsadvies in het kader van een vergunningsaanvraag;
- De secretaris van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nodigt supervisor uit wanneer een mondelinge toelichting op een schriftelijk supervisieadvies gewenst is.

Rol en taakomschrijving gemeente

De volgende taken behoren tot de functie van de gemeente:

- Gemeente levert bij het gunningsbesluit een set documenten voor Hamerkwartier als geheel en voor specifieke kavels (zodra beschikbaar) welke de projectspecifieke kaders vormen voor de resultaatsverplichting van supervisor.

- Gemeente voorziet de supervisor van een lijst contactpersonen binnen de ambtelijke organisatie en ontwikkelende partijen (ontwikkelaar en architect) die actief zijn binnen het projectgebied Hamerkwartier.
- Gemeente faciliteert het supervisieoverleg, waaronder wordt verstaan: het aanstellen van een voorzitter die het supervisieoverleg leidt, het aanstellen van een secretaris. De secretaris:
 - Fungeert als aanspreekpunt voor ontwikkelaars/ architecten die een agendapunt/project willen agenderen in het supervisieoverleg;
 - verzamelt de vergaderdocumenten;
 - stelt de agenda op en verstuurt deze uiterlijk één week voorafgaand aan het supervisieoverleg;
 - zorgt voor een vergaderruimte (bij de gemeente) en de benodigde faciliteiten voor het supervisieoverleg;
 - nodigt de partijen uit om aan te schuiven voor hun agendapunt, en
 - zorgt dat het schriftelijk supervisieadvies van de supervisor wordt verzonden aan ontwikkelaars/architecten.

Ook is het mogelijk om de secretaris het concept-supervisieadvies op te laten stellen aan de hand van het verslag van het bespreken van het betreffende bouwplan in het supervisieoverleg;

- Gemeente nodigt supervisor jaarlijks uit voor een gesprek over de stand van zaken, evaluatie van de wijze waarop de geleverde prestatie is geleverd en eventuele (jaarlijkse) voortzetting van de (deel)opdracht binnen deze overeenkomst. Gemeente is gemachtigd om bij niet of onvoldoende functioneren van de supervisor de deelopdracht te ontbinden.

Social Return

Naast de fysieke ontwikkeling van het gebied vindt de gemeente het belangrijk dat erfpachters zich ook inzetten voor de sociale ontwikkeling van het gebied. Het is belangrijk om kansen te creëren in Hamerkwartier voor kwetsbare bewoners uit Noord, bijvoorbeeld door mensen met afstand tot de arbeidsmarkt in te zetten. Daarom spreekt de gemeente in vroeg stadium al af met de initiatiefnemer dat zij in gesprek zal gaan met Bureau Social Return van de gemeente Amsterdam om te onderzoeken wat zij kunnen bijdragen op het gebied van Social Return in en om het Hamerkwartier. Bureau Social Return zal ontwikkelaars adviseren om tot concrete voostellen te komen en zal ook inspirerende voorbeelden aandragen.

Sociaal investeren kan zowel plaatsvinden tijdens de planvorming, de realisatie als tijdens de exploitatiefase van het project. Zo kunnen er werkplekken worden gecreëerd voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in de uitvoering en de exploitatie, kunnen organisaties met bewezen maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving terugkeren in het gebied en kan de inkoop voor de inrichting van kantoren en werkplekken bij sociale firma's worden ondergebracht.

De concrete prestatieafspraken die zijn gemaakt tussen de initiatiefnemers en Bureau Social Return zullen worden meegewogen bij de beoordeling van de bouwplannen en als contractstuk worden bijgevoegd als bijlage bij de Realisatieovereenkomst. Bureau Social Return zal vervolgens ook monitoren of aan alle afspraken wordt voldaan. Dit monitingsproces kan ook doorgaan tijdens de realisatiefase en zelfs tot na de oplevering, afhankelijk van de gemaakte afspraken.

[illegible]

Project Hamerkwartier

Meer informatie:

www.amsterdam.nl/projecten/hamerkwartier

Vragen kunt u mailen naar:

ontwikkeling.hamerkwartier@amsterdam.nl

Colofon

Investeringsnota, Team Hamerkwartier

maart 2021

Opdrachtgever

Grond en Ontwikkeling, Gemeente Amsterdam

Auteur

Projectteam Hamerkwartier, Gemeente Amsterdam

Bestuurlijke prioriteiten

Projectteam

Aleva, Anita – Gebiedsontwikkelaar Sociaal, a.aleva@amsterdam.nl
Allen, Blake – Openbare Ruimte Ontwerper, b.allen@amsterdam.nl
Amajjoud, Bilal – Projectmanager, b.amajjoud@amsterdam.nl
Bakker, Alfred – Specialist bodem en explosieven, alfred.bakker@amsterdam.nl
Beukens, Johannes – Senior Beleidsadviseur, j.beukens@amsterdam.nl
Bevaart, Marieke – Senior Planningsadviseur, m.bevaart@amsterdam.nl
Blok, Esther – Projectmanager, esther.blok@amsterdam.nl
Boer, Steven de – Juridisch Adviseur, s.de.boer@amsterdam.nl
Boots, Fleur – Projectondersteuner, f.boots@amsterdam.nl
Bollemeijer, Cor – Projectleider, c.bollemeijer@amsterdam.nl
Dijkstra, Baukje – Geohydroloog, b.dijkstra@amsterdam.nl
Dolmans, Gaston – Adviseur Bodem, g.dolmans@amsterdam.nl
Dekker, Alan – Planoloog, alan.dekker@amsterdam.nl
Fledderus, Katinka – BLVC Specialist, katinka.fledderus@amsterdam.nl
Galen, René van – Technisch projectmanager, r.van.galen@amsterdam.nl
Gelder, Bram van – Planeconoom, bramvangelder@optimasomma.nl
Giliams, Maurice – Stedenbouwkundige, m.giliams@amsterdam.nl
Grimbergen, Koen – Projectleider, k.grimbergen@amsterdam.nl
Groenewold, Julia – Senior Communicatieadviseur, j.groenewold@amsterdam.nl
Groot, Cees – Adviseur Duurzaamheid, cees.groot@amsterdam.nl
Heppener, Renate – Planoloog, renate.heppener@amsterdam.nl
Heusden, Ron van – Stedenbouwkundige, r.van.heusden@amsterdam.nl
Horlings, Aline – Gebiedsmakelaar, a.horlings@amsterdam.nl
Jusaite, Milda – Ontwerper Openbare Ruimte, m.jusaite@amsterdam.nl
Kartomihardjo, Jess – Assistent Projectmanager, j.kartomihardjo@amsterdam.nl
Klaver, Jan Pieter – Verkeersontwerper, j.klaver@amsterdam.nl
Kooijman, Machtelt – Gebiedsmakelaar, machtelt.kooijman@amsterdam.nl
Lustgraaf, Frank van de – Ruimtelijk Economisch Adviseur, f.van.de.lustgraaf@amsterdam.nl
Mellema, Jurjen – Senior Planningsadviseur, jurjen.mellema@amsterdam.nl
Mulder, Ellen – Kwartiermaker Werk, ellen.mulder@amsterdam.nl
Overmulder, Martijn – Senior Projectmanager, m.overmulder@amsterdam.nl
Remijnse, Corien – Projectleider, c.remijnse@amsterdam.nl
Rodriguez Hernandez, Iruma – Senior Stedenbouwkundige, i.rodriguez@amsterdam.nl
Steenge, Jorden – Beleidsadviseur, j.steenge@amsterdam.nl
Theeuwes, Adriaan – Planeconoom, a.theeuwes@amsterdam.nl
Tjallema, Jurjen – Tekenaar, j.tjallema@amsterdam.nl
Vermeer, André – Senior Projectleider, a.vermeer@amsterdam.nl
Wolff, Erika – Juridisch Adviseur, erika.wolff@amsterdam.nl



Gemeente
Amsterdam

